

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Bendani et Courbat, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 68, 648 al. 2, 712a CC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à Renens, demanderesse, contre le jugement rendu le 28 janvier 2016 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PPE I.**_____, à Renens, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 janvier 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 3 juin 2016, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a rejeté les conclusions prises par la demanderesse N._____ contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____ dans sa demande du 24 juin 2014 (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 7000 fr., étaient mis à la charge de la demanderesse N._____ (II) et a dit que la demanderesse verserait à la défenderesse la somme de 4800 fr. à titre de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont tout d'abord considéré que l'argument de la demanderesse selon lequel les copropriétaires A.L._____ et C.L._____ auraient dû être privés du droit de vote sur la modification du règlement de copropriété régissant la PPE I._____ (ci-après : règlement PPE) en raison d'un conflit d'intérêts au sens de l'art. 68 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) n'avait pas de sens et devait être rejeté, dès lors que le principe même d'un règlement PPE était de gérer les relations entre les propriétaires d'étages et les affaires qui en découlaient et qu'on voyait mal comment les membres de la PPE seraient amenés à prendre des décisions qui ne les concernaient pas. Appelés ensuite à trancher la question de savoir si la décision de modifier le règlement PPE avait été valablement prise par la majorité, soit par les époux L._____, ou si le cas d'espèce nécessitait l'unanimité des propriétaires d'étages, les premiers juges ont relevé que l'immeuble en question était affecté à une utilisation mixte puisque son règlement prévoyait, à son art. 7A, « l'exercice d'une profession » dans les locaux. Ainsi, la décision entreprise qui précisait l'admission de l'activité d'accueillante en milieu familial ne modifiait en rien la destination de l'immeuble. Par conséquent, en application de la jurisprudence relative au changement d'affectation d'une part d'étage, la décision litigieuse n'entraînait aucun changement d'affectation, de sorte que seule la double

majorité des époux L._____ suffisait pour permettre l'adoption de la modification du règlement.

B. Par acte du 5 juillet 2016, N._____ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par la demanderesse Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____ dans sa demande du 24 juin 2014 soient admises et que la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement de propriété par étages du 29 juin 2004 soit annulée.

Par réponse du 21 septembre 2016, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

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

1. Par acte de constitution de propriété par étages notarié [...] du 29 juin 2004, la parcelle [...] de la commune de Renens, sise I._____, a été constituée en copropriété par étages.

La copropriété comporte trois parts :

- un lot 1 de 334 millièmes (et non 223 millièmes comme retenu par les premiers juges), soit un appartement de 5.5 pièces au rez-de-chaussée, d'une surface totale de 136,6 m² environ, avec terrasse de 17,3 m² environ, ainsi que locaux annexes au sous-sol d'une surface totale de 110 m² environ et garage, propriété de N._____ ;

- un lot 2 de 333 millièmes, soit un appartement de 6 pièces au premier étage, d'une surface totale de 136 m² environ, avec terrasse de 7,3 m² environ, ainsi que chaufferie et cave au sous-sol d'une surface totale de 16 m² environ et garage avec couvert pergola, propriété d'A.L._____ et C.L._____ ;

- un lot 3 de 333 millièmes, soit un appartement de 5 pièces dans les combles, d'une surface totale de 120,7 m² environ, avec terrasse de 17,5 m² environ, ainsi que chaufferie et cave au sous-sol d'une surface totale de 14,8 m² environ et garage avec couvert pergola, également propriété d'A.L._____ et C.L._____.

2. L'art. 7A du règlement régissant la PPE I._____ du 29 juin 2004 est libellé comme suit :

« *Parties privées*

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations.

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712, lettre a), alinéa 2. ».

3. A.L._____ exerce une activité professionnelle de garde d'enfants dans l'appartement constituant le lot 2 de la copropriété.

4. Par courrier du 13 avril 2010 adressé à l'administrateur de la PPE I._____, soit [...], à Pully, N._____ s'est plainte du fait que les époux L._____ avaient ouvert une garderie d'enfants sans prévenir préalablement la communauté des copropriétaires, et, dès lors, sans obtenir une autorisation, laquelle aurait dû faire l'objet d'une assemblée générale, que le bruit de la garderie accueillant des enfants de 2 à 4 ans entre 8h00 et 21h00 était « invivable » et que cela contrevenait notamment au règlement PPE, en particulier à son art. 7A. La demanderesse exigeait que « l'activité de la garderie cesse immédiatement et sans délai ».

5. Par lettres de son précédent conseil des 25 mai, 12 juillet et 1^{er} octobre 2012 à l'administrateur de la PPE, la demanderesse s'est

encore plainte de cette situation en relevant qu'A.L._____ « était bien maman de jour agréée et enregistrée comme employée auprès de la commune de Renens », de sorte que son activité devait être considérée comme l'exercice d'une profession et se trouvait ainsi en porte-à-faux avec l'art. 7 du règlement PPE. Elle priait l'administrateur d'intervenir auprès des époux afin que cesse son activité de maman de jour.

6. Par courrier de son conseil actuel du 12 juin 2013 aux époux L._____, la demanderesse a indiqué que la garde à titre professionnel de nombreux enfants en bas âge exercée par A.L._____ était source de nuisances évidentes, qu'elle la gênait et qu'elle troublait la tranquillité de l'immeuble, en particulier par du bruit et des trépidations (pas, sauts, piétinements, coups, chocs, etc.), et elle les a mis en demeure de cesser immédiatement cette activité d'ici au 30 juin 2013 au plus tard.

7. Par demande du 20 novembre 2013, la demanderesse a ouvert action en cessation de trouble contre les époux L._____, en concluant en substance à ce qu'il leur soit interdit d'exercer, dans l'immeuble parcelle [...] de la commune de Renens, toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble, en particulier celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile.

8. Par courrier du 6 février 2014, les époux L._____ ont demandé à l'administrateur de la copropriété de convoquer dans les délais requis une assemblée générale extraordinaire avec à l'ordre du jour, notamment, la modification du règlement de la PPE I._____.

Par lettre du 10 mars 2014, l'administrateur de la copropriété a convoqué une assemblée extraordinaire pour le 25 mars 2014, en précisant qu'il serait délibéré sur la modification de l'art. 7A du règlement PPE dont la nouvelle teneur proposée était la suivante :

« Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue de l'immeuble. L'activité d'accueillante en milieu familial est autorisée. »

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712a alinéa 2 CC ».

Par courrier de son conseil du 24 mars 2014 adressé à l'administrateur de la copropriété, la demanderesse a fait part de sa position quant au projet de modification du règlement PPE, en relevant que l'affectation, soit la destination, de l'immeuble était exclusivement l'habitation, ainsi que l'exprimait clairement la première phrase de l'art. 7A du règlement, et qu'on ne se trouvait ainsi pas dans l'hypothèse d'une destination mixte de l'immeuble – ce qui serait le cas s'il était affecté à l'habitation et à des activités à caractère commercial –, de sorte que la modification envisagée équivalait à un changement d'affectation, soit à un changement de destination de l'immeuble nécessitant une décision à l'unanimité des copropriétaires. La demanderesse a fait savoir qu'elle s'opposait fermement à cette modification du règlement et que ce veto était d'autant plus justifié que l'activité d'accueil d'enfants était incompatible avec la version actuelle du règlement interdisant l'exercice d'une profession nuisant à la tranquillité de l'immeuble. La demanderesse a ensuite indiqué que la modification voulue par les époux L._____ devait être considérée comme une manœuvre abusive ayant pour seul but d'échapper à l'action en cessation de trouble intentée contre eux, ce qui constituait une autre raison empêchant la modification en question. Enfin, elle a relevé que ces derniers devaient être privés du droit de vote en raison du conflit d'intérêts résultant de leur implication dans cette procédure judiciaire.

9. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014, à laquelle étaient présents tous les copropriétaires, de même que les représentants de [...] et le conseil des époux L._____, ces derniers ont adopté à la majorité la modification de l'art. 7A du règlement PPE telle que proposée par l'administrateur de la copropriété dans sa lettre du 10 mars 2014.

10. Par demande du 24 juin 2014 dirigée contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____, N._____ a, avec suite de dépens, conclu à l'annulation de la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement de copropriété régissant la PPE I._____.

Dans sa réponse du 20 février 2015, la défenderesse Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____, représentée par son administrateur [...], a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par la demanderesse.

La demanderesse a déposé une réplique le 30 avril 2015.

La défenderesse a déposé une duplique le 17 août 2015.

La demanderesse s'est encore déterminée par une écriture du 17 septembre 2015.

11. L'audience de plaidoiries finales et de jugement s'est tenue le 22 janvier 2016 en présence de la demanderesse, assistée de son conseil, d' [...], administrateur, pour la défenderesse, ainsi que d'A.L._____ et C.L._____, assistés de leur conseil.

12. Le 14 octobre 2014, sur demande de N._____, la société [...] a rendu une expertise intitulée « Etude acoustique, Mesurages acoustiques de bruit de voisinage ».

Le 6 juillet 2015, la société [...] a fait part de son avis, à la requête de la défenderesse, sur cette expertise.

Les premiers juges ont considéré que dès lors que ces expertises portaient sur la question des niveaux sonores pouvant être enregistrés dans l'appartement de la demanderesse, elles n'avaient aucune pertinence dans le cadre de la procédure en cause, dont le but était uniquement de déterminer si la décision prise lors de l'assemblée

générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement PPE devait être annulée ou non, de sorte qu'il n'en serait pas tenu compte, ce que l'appelante ne conteste pas.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante invoque une violation de l'art. 68 CC en ce sens que les époux L._____ seraient en conflit d'intérêts, de sorte qu'ils auraient dû être privés de leur droit de vote sur la modification du règlement.

3.2

3.2.1 On relèvera tout d'abord que l'action en annulation de l'art. 75 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC à la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étages, permet à tout sociétaire, respectivement copropriétaire, d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Elle 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 ; Bösch, Basler Kommentar, ZGB, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3^e éd., p. 173). L'action est de nature cassatoire ; l'organe compétent de l'association, lié par les motifs de l'arrêt de renvoi, est seul habilité à prendre une nouvelle décision (ATF 134 III 193 ; ATF 118 II 12).

3.2.2 L'art. 68 CC prévoit que 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.

La jurisprudence distingue à cet égard affaire (Rechtsgeschäft) et acte d'administration interne (interner Verwaltungsakt) pour lequel l'exclusion de l'art. 68 CC ne s'applique pas. La doctrine fait entrer dans la notion d'"affaire" au sens de l'art. 68 CC notamment les contrats, ainsi que les décisions générales internes qui pourraient favoriser un groupe de membres, telle que la définition d'un cercle de fournisseurs de l'association, et les décisions d'exclusion (Heini/Scherrer *in* Basler Kommentar, n. 9 ad art. 68 CC). La notion d'« affaire » doit être interprétée restrictivement. Il s'agit de déceler si le membre ou les

familiers énumérés par la loi possèdent un intérêt économique. Le conflit d'intérêts est évident s'il s'agit d'une relation contractuelle de l'association avec le membre en question. Il en va de même si le membre retire un intérêt direct spécifique de l'objet soumis au vote des membres. La question est plus délicate si l'intérêt est indirect, le membre - par hypothèse organe ou membre d'une personne morale tierce - ne pouvant pas être considéré comme une partie telle que mentionnée par la loi. La question devra être tranchée en fonction du risque concret que l'intérêt personnel l'emporte sur celui de l'association (Jeanneret/Hari, Commentaire romand, Code civil I, Bâle 2010, n. 4 ad art. 68 CC).

La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine; TF 5A_709/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 4). Le propriétaire d'étages 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 et les références citées).

Dans l'arrêt de principe publié aux ATF 134 III 481 (JdT 2009 I 194) précité, le Tribunal fédéral a relevé que le besoin de la privation du droit de vote selon l'art. 68 CC vaut au premier chef pour les unités d'étage dans lesquelles une majorité de propriétaires unis par des liens de famille a l'intention de conclure un acte juridique entre eux ou avec des personnes qui leur sont proches selon cette disposition (consid. 3.4). Il a ensuite rappelé que selon sa jurisprudence, l'élection au comité d'une association ne constitue pas une affaire au sens de l'art. 68 CC, mais un acte d'administration interne, raison pour laquelle les membres de l'association dont la nomination est en cause ont le droit de vote. Conformément à cette jurisprudence, un propriétaire d'étage peut aussi prendre part à la décision concernant sa nomination comme administrateur (consid. 3.5). En revanche, la décision d'accorder une rémunération pour l'activité déployée en tant qu'administrateur concerne

une affaire au sens de l'art. 68 CC, de sorte que le propriétaire d'étage en cause n'a pas le droit de vote pour prendre cette décision. L'application de l'art. 68 CC à cette question est justifiée parce que la décision relative à l'octroi d'une rémunération va plus loin qu'un simple acte d'administration interne et favorise économiquement le propriétaire d'étage en cause (consid. 3.6). S'agissant par ailleurs de la décision relative au choix d'un concierge et de la fixation de sa rémunération, le Tribunal fédéral a considéré que le concierge, à l'inverse de l'administrateur, n'a pas selon la loi et le règlement une situation semblable à celle d'un organe, parce qu'en principe la capacité de fonctionnement de la communauté ne dépend pas de lui d'une manière décisive. Il en résulte que la nomination en qualité de concierge n'est pas un acte d'administration interne comparable à la nomination d'un administrateur. Au contraire, l'élément caractéristique d'une affaire, qui consiste en règle générale dans la conclusion d'un contrat de travail, passe au premier plan. Le choix du concierge se présente dès lors comme une affaire au sens de l'art. 68 CC et il est soumis à la privation un droit de vote prévue par cette disposition (consid. 3.7).

3.3 En l'espèce, au vu de la jurisprudence précitée, il faut retenir que l'art. 68 CC est applicable à l'assemblée des copropriétaires d'étage. Il reste à examiner si la décision entreprise, soit la modification du règlement PPE, est une « affaire » au sens de cette disposition légale.

Tel n'est pas le cas. Il y a lieu en effet de considérer qu'il s'agit d'un acte d'administration interne (au même titre que la nomination d'un propriétaire d'étage comme administrateur), de sorte que l'on ne se trouve pas dans un cas où les époux L._____ auraient dû être privés du droit de vote en application de la jurisprudence relative à l'art. 68 CC.

Par conséquent, le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

4.

4.1 L'appelante soutient que l'immeuble ne serait pas affecté à un usage mixte, comme l'ont retenu les premiers juges, mais serait exclusivement destiné à l'habitation. Par conséquent, la modification envisagée de l'art. 7A du règlement PPE équivaldrait à un changement d'affectation nécessitant l'unanimité des copropriétaires au sens de l'art. 648 al. 2 CC.

4.2 Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1); le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2).

Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles. Les propriétaires d'étages peuvent ainsi convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté. Ils peuvent notamment prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (TF 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.2 et les références citées).

Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils ont convenu de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation

qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3 et les références citées)

Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan. L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante: tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'art. 648 al. 2 CC (*ibidem*).

4.3 En l'espèce, la décision de l'assemblée générale affecte certainement les intérêts de la demanderesse, puisqu'ensuite de la modification du règlement PPE, l'activité d'accueillante en milieu familial en particulier est désormais autorisée alors qu'elle ne l'aurait pas été selon l'ancien règlement, s'agissant d'une activité dont on doit admettre qu'elle nuit à la tranquillité de l'immeuble et qu'elle apporte une gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit et des trépidations.

Toutefois, comme l'ont relevé les premiers juges, l'immeuble n'était pas exclusivement destiné à l'habitation, puisque l'exercice d'une profession y était déjà autorisé à certaines conditions. Cela étant, il se pose la question de savoir si le fait d'assouplir ces conditions, en ne gardant que celle selon laquelle l'exercice d'une profession ne doit pas nuire à la « bonne tenue » de l'immeuble et en supprimant celle selon laquelle il ne doit pas nuire « à la tranquillité de l'immeuble » et n'apporter « aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidation », et en précisant que « l'activité d'accueillante en milieu familial est autorisée », constitue un changement

de destination, soit une mesure modifiant de façon profonde et significative l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages, de telle manière que la destination actuelle de l'objet est reléguée au second plan au sens de la jurisprudence précitée.

La cour de céans est d'avis qu'il convient de répondre par l'affirmative à cette question. En effet, si le seul fait que l'un des trois lots soit utilisé pour y exercer une activité d'accueillante en milieu familial ne change pas la destination de l'immeuble, le fait d'autoriser de manière générale dans tous les lots d'un immeuble d'habitation l'exercice d'une profession à la seule condition qu'elle ne nuise pas à la « bonne tenue » de l'immeuble, sans considération pour la tranquillité de l'immeuble ou les nuisances causées aux autres propriétaires, est suffisant pour admettre qu'il y a bien (en tout cas potentiellement) changement de destination de l'immeuble nécessitant ainsi l'unanimité des copropriétaires au sens de l'art. 648 al. 2 CC, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et il doit être statué à nouveau en ce sens que la demande de N. _____ du 24 juin 2014 contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I. _____ est admise et la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement de propriété par étages du 29 juin 2004 - et non 2014 comme indiqué par erreur au chiffre II/II du dispositif notifié aux parties le 11 octobre 2016 qui sera rectifié d'office (art. 334 al. 1 CPC) - est annulée.

Dès lors que la demanderesse obtient entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 7'000 fr., doivent être mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I. _____ (art. 106 al. 1 CPC). La demanderesse a également droit à des dépens pour la procédure de première instance (art. 4 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), arrêtés à 4'800 francs.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'650 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'appelante N._____ a en outre droit à des dépens pour la procédure d'appel, fixés à 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

La Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____ versera ainsi à l'appelante N._____ la somme de 3'650 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

- I. La demande de N._____ du 24 juin 2014 contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____ est admise.
- II. La décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'article 7A du règlement de propriété par étages du 29 juin 2004 est annulée.
- III. Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr. (sept mille francs), sont mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____.
- IV. La Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____ versera à N._____ la somme de 4'800 fr. (quatre mille huit cents francs) à titre de dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'650 fr. (mille six cent cinquante francs), sont mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____.

IV. La Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____ versera à l'appelante N._____ la somme de 3'650 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 11 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Nicolas Saviaux (pour N._____),
- Me Corinne Maradan (pour la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I._____),

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

- 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).

Le greffier :