

VD_FINDINFO 401 vom 8. September 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_401

FR: VD_FINDINFO 401 du 8 septembre 2025

IT: VD_FINDINFO 401 del 8 settembre 2025

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, MANDATAIRE, PRESCRIPTION ACQUISITIVE
ORDINAIRE | 1 al. 2 CC, 1 CC, 712g CC, 712t al. 1 CC

Erwägungen

E. 9

avril 2025 consid. 6.1.3 ; Leuenberger, in Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Bd. II Art. 219-408 ZPO, Zurich 2025, n. 1 ad art. 223 CPC et les réf. citées). La cause est en état d'être jugée lorsque le tribunal dispose de toutes les bases de décision pour statuer sur le bien-fondé ou le mal-fondé de la prétention invoquée ou pour rendre une décision de non-entrée en matière et que la procédure prescrite par la loi a été menée de manière régulière (ATF 144 III 394 c. 4.3.2.2 ; ATF 140 III 450 c. 3.2). La prise en compte des faits (pertinents pour l'issue de la procédure) et des moyens de preuve (adéquats) qu'une partie peut apporter au procès conformément aux dispositions légales applicables (art. 221 al. 1 let. d et e, art. 229 et 317 CPC) fait également partie du déroulement régulier de la procédure (ATF 148 III 95 consid. 4.3.1). Cela suppose, pour l'admission des conclusions, que le demandeur ait motivé sa demande de manière concluante, c'est-à-dire qu'il ait allégué tous les faits juridiquement pertinents dont résulte la prétention invoquée. La cause n'est pas en état d'être jugée, notamment, lorsque les allégués du demandeur ne sont pas clairs, ou sont contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets, de sorte qu'il y a lieu d'exercer le devoir d'interpellation du juge (art. 56 CPC), ou lorsque le juge a des doutes sérieux sur l'exactitude d'un fait allégué par le demandeur et demeuré non contesté, de sorte qu'il doit en administrer la preuve d'office selon l'art. 153 al. 2 CPC. Les doutes peuvent résulter du fait que la présentation du demandeur est contredite par les pièces produites. Le tribunal décide alors, en exerçant son pouvoir d'appréciation, du caractère sérieux des doutes, qui nécessite une certaine intensité. S'il n'y a pas de doutes sérieux, le tribunal ne peut pas retenir que la cause n'est pas en état d'être jugée, ni tenir une audience, sans violer la maxime des débats, respectivement l'art. 223 al. 2 CPC (TF 5A_545/2021 du 8 février 2022 consid. 4.2). Le juge ne peut pas dire que la cause n'est pas en état d'être jugée du seul fait que la demanderesse offre à l'appui de ses allégués des moyens de preuve. Ce motif n'est pas pertinent. En effet, le défaut de réponse ayant pour conséquence que les faits allégués par le demandeur demeurent incontestés, les faits n'ont pas à être prouvés, sauf en cas de doute sérieux s'agissant de la véracité des faits allégués. Si le juge n'a pas exprimé de tels doutes, la cause est en état d'être jugée (JdT 2021 III 150 consid. 3.3 ; Leuenberger, op. cit., n. 5 ad art. 223 CPC et les réf. citées). 4.2.2 En l'espèce, les appelantes renouvellent devant l'instance d'appel le grief qu'elles avaient déjà fait valoir devant l'instance précédente. Or, la présidente avait admis la recevabilité de la réponse dans son ordonnance de preuves et le

tribunal avait également tenu compte des écritures de la PPE intimée dans son jugement au fond. Cela étant, les appelantes ne font pas valoir que le jugement devrait être annulé pour ce motif, mais que, faute de réponse valablement déposée, la cause aurait dû être jugée sur la base des seules allégations des appelantes et – sans plus d’explications – que « le jugement entrepris aurait ainsi dû se limiter à l’admission des conclusions selon la demande » (appel p. 18 in fine). Ce moyen est irrecevable faute de motivation suffisante. Comme cela a été exposé ci-dessus, l’art. 223 CPC ne prévoit pas qu’en l’absence de réponse, la demande est admise, mais que, si la cause est en état d’être jugée, elle l’est, et, à défaut, qu’elle est citée aux débats principaux. Il eut ainsi appartenu aux appelantes d’exposer pour quelle raison, sans réponse valablement déposée, leur demande aurait été nécessairement admise et de démontrer qu’il ne subsistait aucun doute sérieux sur l’exactitude des faits qu’elles alléguaient et qui demeuraient non contestés. Le grief tiré de la violation de l’art. 223 CPC est ainsi irrecevable.

4.3 4.3.1 A supposer recevable, le grief se serait de toute manière révélé infondé. L’administrateur d’une communauté de copropriétaires représente ceux-ci envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l’administration commune et entrent dans ses attributions légales (art. 712t al. 1 CC). En revanche, l’administrateur ne peut en principe pas agir en justice à moins de disposer d’une autorisation préalable de l’assemblée des copropriétaires ; des exceptions à cette règle valent en procédure sommaire et dans les cas d’urgence, pour lesquels l’autorisation peut être demandée ultérieurement (art. 712t al. 2 CC). Cette dernière exigence tend à éviter que l’administrateur n’engage un procès susceptible d’entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (ATF 114 II 310 consid. 2a ; TF 5A_17/2024 du 3 février 2025 consid. 2.3.5 [publication ATF prévue] ; TF 5A_357/2022 du 8 novembre 2023 consid. 4.1.1 et 4.1.2, non publié in ATF 150 III 113 ; TF 5A_721/2021, 5A_734/2021 du 25 février 2022 consid. 3.2.1 ; Wermelinger, La propriété par étages, commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse, 4 e éd., Rothenburg 2021, n. 62 ad art. 712t CC [ci-après : Wermelinger, Commentaire PPE]). L’autorisation doit faire l’objet d’une décision de la communauté des propriétaires d’étages. Le Tribunal fédéral a confirmé que cette décision, comme d’ailleurs toutes celles de la communauté des copropriétaires par étages, doit répondre à certaines exigences de forme, d’une part pour des raisons liées aux intérêts fondamentaux de la publicité et à la sécurité du droit, d’autre part pour éviter des difficultés liées au calcul du délai pour contester les décisions. Lorsqu’elle est prise oralement, à l’assemblée des copropriétaires par étages, cette décision doit faire l’objet d’un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC), sous peine de nullité (ATF 132 III 503 consid. 5.3 ; TF 5A_357/2022 précité consid. 5.4.1.6 ; TF 5A_913/2012 du 24 septembre 2012 consid. 5.2, SJ 2014 1183 ; Wermelinger, Commentaire PPE, n. 121 ad art. 712m CC, n. 99 et 139 ad art. 712n CC et n. 76 ad art. 712t CC). L’administrateur doit produire l’autorisation de l’assemblée pour agir en justice au nom de la communauté. Cette exigence est une condition de recevabilité, qui est examinée d’office par les tribunaux (TF 5A_17/2024 précité, loc. cit. [publication ATF prévue] ; TF 5A_357/2022 précité consid. 4.1.2 ; TF 5A_721/2021, 5A_734/2021 précité, loc. cit. ; Wermelinger, Commentaire PPE, n. 74 à 76 ad art. 712t CC).

4.3.2 En l’espèce, les appelantes font valoir que l’administratrice J. _____ AG n’était pas autorisée à mandater Me Nicolas Saviaux, qui est intervenu dès le stade de la conciliation préalable. Celui-ci serait donc un falsus procurator . Il ne s’agissait pas d’un cas d’urgence, et les autorisations individuelles produites par l’avocat adverse ne sauraient tenir lieu de décision de l’assemblée générale. La décision de le mandater n’aurait été prise que

durant l'assemblée générale du 11 octobre 2021, alors que la réponse avait été déposée le 10 septembre 2021. Les appelantes ne sauraient être suivies. En effet, l'assemblée de la PPE intimée avait prévu, dès l'adoption de la décision attaquée, la faculté de se faire représenter par un avocat dans le cadre d'une éventuelle procédure. Juste après la suppression des droits d'usage exclusif sur les jardins aux lots 2 et 5, le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 septembre 2021 fait état que la propriétaire du lot 5 s'oppose formellement à cette décision. Il y est ensuite précisé qu'en cas de contestation, l'assemblée décide à 9 voix pour et 4 voix contre « qu'un homme de loi soit mandaté par la PPE afin de la défendre ». On ne peut comprendre cette décision autrement qu'une autorisation à l'administrateur de mandater un avocat, et donc de plaider. L'avocat Saviaux a donc été mandaté conformément aux conditions prévues par l'art. 712t CC. Il ressort d'ailleurs des conclusions et de la procédure en première instance que les appelantes n'ont contesté que la suppression de l'usage privatif des jardins et non le fait de recourir à un avocat pour la défense des intérêts de la PPE intimée, décision qui est par conséquent entrée en force. Le grief, mal fondé, doit ainsi dans tous les cas être rejeté. Par surabondance, il convient de relever que, dans ses écritures et ses courriers, le conseil des appelantes mentionne, dès le dépôt de la demande et sans réserve, Me Nicolas Saviaux comme conseil adverse. Il lui a confraternellement adressé toutes les écritures et tous les courriers, comme le démontre la correspondance adressée à l'instance précédente, ceci toujours sans réserve. Il en va de même de l'appel, selon le courrier d'accompagnement. L'argument du falsus procurator n'est apparu que tardivement, le 2 février 2023, après le premier échange d'écritures. Le comportement des appelantes tendant à se prévaloir d'une violation de l'art. 712t CC tout en adressant leurs actes de procédure et correspondances à Me Nicolas Saviaux s'avère ainsi pour le moins contradictoire, ce qui ne peut conduire qu'au rejet du grief.

5. 5.1 Les appelantes contestent la régularité de la décision litigieuse (appel, pp. 19-21).

5.2 5.2.1 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. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs être définie de façon générale et abstraite: chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions 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. 4.2.1 et les réf. citées).

5.2.2 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 à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC). La nullité d'une décision doit en revanche être constatée d'office; chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 précité consid. 4.2.2 et les réf. citées ; ATF 132 III 503 consid. 3.2 ; ATF 85 II 525 consid. 3 ; cf. aussi ATF 137 III 460 consid. 3.3.2 [SA] ; 71 I 383 consid. 2 [association]).

5.2.3 L'ordre du jour doit figurer sur la convocation à l'assemblée des copro-propriétaires d'étages, au moins en ce qui concerne les points sur lesquels l'assemblée est censée se déterminer (Wermelinger, Commentaire PPE, n. 38 ad art. 712n CC). La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet

présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les réf. citées). Chaque propriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises suite à une convocation qui ne répond pas aux critères formels et matériels, la qualité pour agir n'appartenant cependant pas au propriétaire d'étages qui a adhéré à la décision (cf. ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les réf. citées). Toutefois, la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étage pour un vice de procédure, d'ordre formel, par exemple un ordre du jour incomplet, est limitée par les règles de la bonne foi au sens de l'art. 2 CC ; le demandeur doit s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué, faute de quoi l'action sera rejetée même si elle est intentée dans le délai d'un mois, le demandeur perdant ainsi son droit à faire valoir son point de vue lors d'une procédure judiciaire (cf. ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les réf. citées ; Wermelinger, Commentaire PPE, n. 230b ad art. 712m CC et n. 40a ad art. 712n CC ; Amos Pignet, in Pichonnaz/Foëx/ Piotet [éd.], Commentaire romand, Code civil, Bâle 2016, n. 5 ad art. 712n CC et n. 16 ad art. 712m CC ; Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, Bâle 2019, n. 754 et 763 à 767).

5.2.4 Les art. 646 ss CC, respectivement 712a ss CC, prévoient trois types de majorité auxquelles les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages peuvent être soumises: la majorité des propriétaires d'étages – applicable pour toutes les décisions pour lesquelles ni la loi, ni le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient une majorité qualifiée déterminée – la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts et l'unanimité des propriétaires d'étages (ATF 143 III 537 précité consid. 4.2.3 et les réf. citées ; ATF 131 III 459 consid. 5.2). Les propriétaires d'étages peuvent néanmoins, dans le cadre des normes dispositives et en respectant les principes généraux de l'ordre juridique (art. 2 et 27 CC, 19 et 20 CO), modifier les exigences légales de majorité. Ils peuvent en outre modifier le mode de calcul de la majorité simple (art. 67 al. 2 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC) et prévoir ainsi un décompte des voix par part d'étages en lieu et place du vote par tête, celui-ci étant généralement prévu en vue de garantir l'égalité entre les propriétaires d'étages et d'éviter qu'un propriétaire d'étages disposant de plusieurs parts d'étages puisse se voir attribuer une force de vote supérieure. Cette modification ne peut s'opérer que par décision unanime (ATF 143 III 537 précité, loc. cit.).

5.2.5 Le Code civil ne contient pas de disposition régissant expressément la représentation d'un propriétaire d'étage au sein de l'assemblée de la PPE, l'art. 712p l'admettant implicitement. Le propriétaire d'étage peut se faire représenter par un tiers ou un autre propriétaire d'étage, le représentant pouvant alors exercer toutes les prérogatives du propriétaire d'étage mandant (TF 5D_98//2012 du 14 août 2012 consid. 3.3 ; Tribunal d'appel TI du 18 mai 2022 11.2021.45 consid. 6a ; Wermelinger, Commentaire PPE, n. 26 ad art. 712m CC et les références). Il appartient au président de l'assemblée de vérifier les pouvoirs de représentations avant de permettre au représentant de participer à l'assemblée de la PPE (Wermelinger, Commentaire PPE, n. 27 ad art. 712m CC et les références).

5.3 5.3.1 En l'espèce, les appelantes relèvent qu'il est curieux que M. _____ ait demandé à l'administratrice le 15 septembre 2021 que le point litigieux soit porté à l'ordre du jour, et que la convocation à l'assemblée générale date du 14 septembre 2021 (appel, p. 19). Il est indéniable qu'il y a sans doute une erreur quelque part, le plus vraisemblable étant que la convocation soit partie le 15 et non le 14 septembre 2021. Cela étant, les appelantes ne prétendent pas que la convocation et l'ordre du jour n'auraient pas été adressés à temps aux copropriétaires, à savoir dix jours avant, selon l'art. 23 du règlement. Elles se contentent d'affirmer que cette erreur de date « interpelle », et

que l'ordre du jour aurait été complété d'une manière non réglementaire, sans plus de précision, de sorte que selon elles ce point ne pouvait être soumis au vote. Les appelantes n'expliquent d'aucune manière pour quels motifs cette erreur de plume aurait influé sur le sort du litige ou rendrait la décision de l'assemblée contraire au droit fédéral. Elles ne contestent pas plus l'ordre du jour qui leur a été soumis, lequel était complet et mentionnait en particulier l'objet qui a fait l'objet de la décision attaquée devant l'instance précédente. Il est également relevé que, dans son courrier adressé à l'administratrice le 28 septembre 2021 avant l'assemblée, I._____, représentant les appelantes, a fait part de l'opposition de celles-ci à toute décision visant à la suppression du droit d'usage particulier attribué au lot 5 sans contester la convocation à l'assemblée ou son ordre du jour. Il ne ressort pas davantage du procès-verbal que les appelantes, par leur représentant, aient contesté la convocation à l'assemblée ou son ordre du jour, si bien qu'en ne s'en plaignant pas avant la prise de décision de l'assemblée, l'argument est tardif et n'est pas conforme au principe de la bonne foi. Dans la mesure où ce grief peu précis est recevable, il doit être rejeté.

5.3.2 Les appelantes contestent le calcul des voix et des millièmes du vote litigieux. Elles font valoir que, dans ce décompte, il a été tenu compte des voix et millièmes d'U._____, ainsi que de T._____ et K._____, qui entre eux représentaient 150 millièmes alors que ces derniers étaient absents. Selon les appelantes, la procuration délivrée par U._____ en faveur de T._____ ne faisait pas état des instructions de vote données, et aucune procuration n'aurait été délivrée par T._____. Elles ne soulèvent pas de griefs en relation avec les votes d'autres copropriétaires d'étage. Contrairement à ce qu'affirment les appelantes, aucune disposition légale ne prévoit qu'une procuration devrait comprendre des instructions précises, si bien que ce grief est infondé. Au demeurant, même si on ne tenait pas compte du vote des époux T._____, la décision litigieuse aurait toujours recueilli huit voix totalisant 540 millièmes, soit une double majorité. Quant à T._____, il ressort des témoignages, comme l'ont retenu les premiers juges, qu'il se faisait toujours représenter par son épouse K._____. Les appelantes contestent sur ce point les témoignages retenus (appel p. 19). Cependant et à part le fait que ces témoins sont membres de la copropriété, les appelantes ne font rien valoir de compréhensible qui infirmerait l'appréciation des premiers juges. En particulier, elles se limitent à des affirmations péremptoires toutes générales. Ce fait étant établi, l'argument relève de la mauvaise foi dès lors que T._____ est marié à K._____, ce dont les appelantes ne disconviennent pas (appel, p. 21), qu'il avait pour habitude de se faire représenter aux assemblées de PPE par son épouse et que cette représentation était de longue date reconnaissable des autres copropriétaires qui ne l'ont jamais remise en question. A cela s'ajoute qu'une procuration n'était pas nécessaire dans la mesure où la représentation de l'union conjugale repose, comme l'ont considéré à juste titre les premiers juges, sur l'art. 166 CC. Compte tenu de ces éléments, le moyen doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

6. 6.1 Les appelantes se prévalent ensuite de leur droit de veto, en leur qualité de copropriétaires d'étages directement concernées, à l'encontre de la suppression du droit d'usage exclusif sur les jardins sud et sud-ouest octroyés aux lots 2 et 5. Les appelantes se fondent à cet égard sur l'art. 712g al. 4 CC. Elles soutiennent que cette disposition s'applique à tout droit d'usage particulier déjà existant ou constitué par la suite, et non aux seuls droits d'usage prévus par le règlement, comme l'ont considéré les premiers juges (appel, pp. 7 ss). Les premiers juges ont considéré que cette disposition n'était pas applicable, puisque les droits d'usages litigieux n'étaient pas prévus par un règlement d'utilisation. Il ne s'agissait donc selon eux pas de droits d'usages réglementaires, au sens de l'art. 712g al. 3 CC. Il est constant, et il n'est pas contesté que le droit d'usage particulier

des appelantes ne figure pas dans le règlement. Il a été décidé lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 2 juillet 1984. La question est donc de savoir si, en retenant que l'application de l'art. 712g al. 4 CC était limitée aux droits concédés dans le règlement de la PPE, les premiers juges se seraient montrés trop restrictifs.

6.2 Aux termes de l'art. 712g, les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (al. 1), soit les art. 647 à 647e CC. Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires (al. 2). Pour le reste, chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité (al. 3). L'art. 712g al. 4 CC prévoit expressément que toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés. De même, l'art. 647 al. 1 bis CC, qui traite du règlement d'utilisation d'une copropriété, prévoit à son alinéa 1bis que la modification des dispositions du règlement d'utilisation et d'administration relatives à l'attribution de droits d'usage particuliers doit être approuvée par les copropriétaires directement concernés."

Depuis l'entrée en vigueur de l'art. 712g al. 4 CC le 1^{er} janvier 2012, tout propriétaire d'étages directement concerné par un droit d'usage particulier réglementaire est au bénéfice d'un droit de veto matériel. Cela vaut même pour les cas où le droit aurait été constitué avant cette date. Dans la mesure où cette disposition constitue une norme de protection du bénéficiaire, elle doit être considérée comme impérative (Wermelinger, Commentaire PPE, n. 211 ad art. 712g CC ; Amos Piguet, in Pichonnaz/Foëx/Piotet [éd.], Commentaire romand, Code civil, Bâle 2016, n. 15 ad art. 712g CC et les réf. cit.). On entend par « droit d'usage particulier » un droit prévu par le règlement et qui confère à l'un des copropriétaires une faculté d'utilisation prioritaire, voire exclusive, sur l'objet en copropriété. Le droit d'usage particulier n'est pas un droit réel, la constitution d'une servitude personnelle ou foncière grevant l'immeuble de base en faveur d'un propriétaire d'étage demeurant possible aux conditions de l'art. 648 al. 2 CC. Il résulte de l'engagement personnel des autres propriétaires d'étages de laisser au bénéficiaire l'usage exclusif d'une partie commune et il a le caractère d'un droit personnel propter rem (ATF 136 III 261 consid. 4.3, JdT 2010 I 415 ; ATF 122 III 145 consid. 3, JdT 1999 I 42 ; TF 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 2.4.2 ; Steinauer, Les droits réels, Tome I, 6^e éd., Berne 2019, p. 501, n. 1799 et les réf. citées). Le droit d'usage particulier, par exemple l'usage exclusif d'un jardin comme en l'espèce, peut être accordé 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 (ATF 144 III 19 consid. 4.1 ; ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; ATF 127 III 506, JdT 2002 I 306 consid. 4 ; ATF 111 II 330 consid. 7). Dans l'ATF 127 III 506 (consid. 4), le Tribunal fédéral a considéré qu'un tel droit ne pouvait être concédé par un simple accord (même arrêt). Dans d'autres arrêts non publiés, il a au contraire considéré qu'en l'absence de contrat écrit, l'existence d'un droit préférentiel que peut prévoir ce règlement, peut être déduite par interprétation subjective, en se fondant sur le comportement consensuel de tous les copropriétaires suite à l'acquisition de leurs quotes-parts respectives (cf. notamment TF 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 3). Quoiqu'il en soit, il est clair qu'un tel droit préférentiel peut être créé lors d'une assemblée des copropriétaires, oralement avec procès-verbal ou par voie de circulation exclusivement par

écrit (ATF 136 III 261 consid. 4 ; ATF 127 III 506 consid. 3a). 6.3 Comme on l'a vu, les appelantes se fondent sur l'art. 712g al. 4 pour déduire un droit de veto à l'encontre de la décision de la PPE intimée. Elles soutiennent que l'art. 712g al. 4 CC s'applique à tout droit d'usage particulier déjà existant ou constitué par la suite et non aux seuls droits d'usage prévus par le règlement, comme l'ont considéré les premiers juges (appel, pp. 7 ss). La question est donc de savoir si, en retenant que l'application de l'art. 712g al. 4 CC était limitée aux droits concédés dans le règlement de la PPE, les premiers juges se seraient montrés trop restrictifs, comme le soutiennent les appelantes. En d'autres termes, le litige porte uniquement sur le point de savoir si l'assemblée de la PPE pouvait, par une nouvelle décision, infirmer sa décision du 2 juillet 1984. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Lorsqu'un texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulus et qui heurtent le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions. L'art. 190 Cst. ne fait pas obstacle à une interprétation qui irait à l'encontre du texte de la disposition légale. S'il existe de bonnes raisons d'admettre que le texte de la disposition ne reproduit pas son vrai sens – la ratio legis –, il est possible de s'en écarter afin d'interpréter la disposition selon son sens véritable, surtout si celui-ci apparaît plus conforme à la Constitution (ATF 150 IV 48 consid. 3.2 ; ATF 145 II 270 consid. 4.1 ; ATF 139 I 257 consid. 4.2). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 150 IV 48 consid. 3.2 ; ATF 149 IV 9 consid. 6.3.2.1 ; ATF 147 IV 385 consid. 2.1). En l'espèce, les appelantes se livrent à de longs développements sur les principes d'interprétation et sur le pluralisme pragmatique que prescrit la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière (appel pp. 9-10). Ainsi, elles font valoir que les droits d'usage particuliers, qu'ils aient été attribués par règlement ou par simple décision de l'assemblée générale, font partie de l'ordre communautaire, contrairement à des droits qui auraient été octroyés uniquement par l'un ou l'autre copropriétaire (appel, p. 8). On ne voit pas la pertinence de cet argument. Il est certes exact qu'un droit d'usage particulier, même s'il a seulement été concédé par une décision de l'assemblée générale, fait partie de l'ordre communautaire et qu'il est opposable aux acquéreurs de lots ultérieurs. On ne voit pas en revanche qu'on doive en déduire, si ce droit ne figure pas dans le règlement de la copropriété, qu'il ne pourrait être révoqué par une décision ultérieure. Contrairement à ce que soutiennent également les appelantes, on ne voit pas davantage en quoi la sécurité du droit exclurait une telle révocation – sauf à considérer que celle-ci exigerait de toute décision d'une communauté de copropriétaires qu'elle soit pratiquement irrévocable. Les appelantes avancent aussi que les décisions de l'assemblée, comme le règlement, sont opposables au nouvel acquéreur d'un lot, ce qui comme on vient

de le mentionner est certes exact, mais sans pertinence. On ne saurait soutenir que toute décision opposable aux nouveaux acquéreurs ne pourrait, pour cette raison même, être modifiée sans le consentement de ceux qu'elle favorise. Enfin, les appelantes font valoir que si l'on devait comme les premiers juges considérer que l'art. 712g al 4 CC ne s'applique qu'aux droits d'usage particuliers conférés par le règlement de la PPE, cela signifierait que les autres modes de création d'un tel droit seraient inefficaces. Ce moyen est totalement inopérant, car la question n'est pas là. On a vu plus haut qu'un droit d'usage pouvait être créé en tous cas par une décision de la communauté. La légalité du droit d'usage particulier qui a été conféré en 1984 n'est du reste pas litigieuse en l'espèce. La question n'est pas là. Elle est de savoir à quelles conditions un tel droit peut être révoqué. Comme mentionné plus haut, le juge doit s'en tenir au texte de la loi lorsque celle-ci est claire. Or, l'art. 712g al. 4 CC ne laisse guère de place à d'autres interprétations que la limitation du droit de veto d'un copropriétaire aux seuls cas où le droit d'usage particulier est prévu par le règlement, lequel se distingue de la décision de copropriétaires (Wermelinger, ZK, n. 172 ad art. 712g ZGB). A cet égard, les arguments de l'appelante n'emportent pas la conviction, pour les raisons indiquées ci-dessus. A cela s'ajoute, du point de vue d'une interprétation systématique, que la disposition à interpréter suit l'art. 712g al. 3 CC lequel traite précisément du règlement d'utilisation mentionné au registre foncier. Il serait très surprenant que les termes « attribution réglementaire » à l'alinéa suivant se réfèrent à autre chose qu'un tel règlement. D'un point de vue téléologique, il apparaît tout à fait compréhensible de traiter différemment les deux cas. En effet, celui qui acquiert une part de PPE saura que l'usage de telle partie commune est attribué à un autre copropriétaire si cela est prévu par le règlement. Il acquerra donc sa part en connaissance de cause, sachant que la partie commune concernée est attribuée à un autre lot, et que le plus vraisemblablement il ne pourra jamais en disposer en commun avec les autres copropriétaires, puisque le bénéficiaire pourra s'opposer à une modification du règlement. Tout autre est la situation du même acheteur si le droit d'usage particulier ne figure pas dans le règlement, mais dans une décision de la PPE. On ne saurait en effet exiger de l'acheteur qu'il examine toutes les décisions de la PPE avant son achat. Il paraît donc tout à fait justifié, ou à tout le moins défendable, que le bénéficiaire du droit d'usage particulier ne dispose pas d'un droit de veto lorsque ce droit d'usage lui a été concédé par une simple décision de l'assemblée générale, plutôt que par le règlement de la PPE. Il n'y a donc aucune raison de suivre les appelantes et de s'écarter du texte clair de l'art. 712 g al. 4 CC.

6.4 A titre subsidiaire, les appelantes font valoir que la loi, s'il faut la comprendre dans le sens retenu par les premiers juges, contiendrait une lacune proprement dite, qui devrait être comblée en application de l'art. 1 al. 2 CC. Elles font valoir qu'une telle lacune aurait déjà été admise par la doctrine sans toutefois étayer cet argument par des références et soutiennent que l'existence de cette lacune serait à l'origine de l'avant-projet de loi soumis à consultation depuis le 20 septembre 2024, dont il a été question ci-dessus. Une lacune authentique (ou proprement dite) suppose que le législateur s'est abstenu de régler un point alors qu'il aurait dû le faire et qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi (Emmengger/Tschentscher, Berner Kommentar Zivilgesetzbuch Bd. 1 E. 1, Berne 2012, n. 351 ad art. 1 ZGB). En revanche, si le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son inaction équivaut à un silence qualifié. Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre certes une réponse, mais que celle-ci est insatisfaisante. D'après la jurisprudence, seule l'existence d'une lacune proprement dite

appelle l'intervention du juge, tandis qu'il lui est en principe interdit, selon la conception traditionnelle qui découle notamment du principe de la séparation des pouvoirs, de corriger les lacunes improprement dites, à moins que le fait d'invoquer le sens réputé déterminé de la norme ne constitue un abus de droit ou ne viole la Constitution (ATF 150 I 80 consid. 3.1 ; ATF 149 III 117 consid. 3.1 ; ATF 148 V 84 consid. 7.1.2 ; TF 4A_569/2024 du 5 mai 2025 consid. 5.1). En l'espèce, on n'est en tous cas pas en présence d'une lacune proprement dite. L'art. 712g al. 4 CC, interprété littéralement, donne une réponse – négative – à la question de savoir si le copropriétaire au bénéfice d'un droit accordé par une décision de l'assemblée générale bénéficie d'un droit de veto. L'intervention du juge ne se justifierait donc que si l'on devait considérer que cette disposition conduirait à un abus de droit systématique. Or tel n'est pas le cas. La question de savoir si la solution donnée par la loi est entièrement satisfaisante est une question législative qui échappe au contrôle du juge. En l'espèce, comme on l'a constaté plus haut, la distinction entre les deux cas – droit conféré par le règlement de copropriété ou droit conféré par une décision de l'assemblée générale – se justifie aisément. A tout le moins ne s'agit-il pas d'une lacune improprement dite dont le résultat serait choquant au point de justifier l'intervention du juge. Les appelantes font encore valoir que le Conseil fédéral envisage à l'heure actuelle de modifier la loi dans le sens qu'elles souhaiteraient, et que les auteurs de l'avant-projet mentionnent le fait que la loi contiendrait une lacune. Mais ce terme n'est pas employé dans le sens de la jurisprudence citée plus haut. Comme on l'a vu, le texte légal ne comporte aucune lacune proprement dite. L'emploi du terme de « lacune » signifie seulement que les auteurs de l'avant-projet en question considèrent que la situation actuelle du droit – que le juge doit appliquer comme on vient de le voir – ne serait pas satisfaisante. On doit même considérer qu'au contraire, puisqu'il est question de réviser la loi pour donner un droit de veto aux personnes qui se trouvent dans la situation des appelantes, c'est bien qu'en l'état actuel du droit, les intéressées ne disposent pas d'un tel droit. Or, on doit appliquer le droit en vigueur, comme le prescrivent les art. 3 et 17 al. 2 T.f. CC (Amoos Piguët, op. cit., n. 16 ad art. 712g CC) selon lesquels la loi nouvelle ne trouve à s'appliquer que dès son entrée en vigueur. A cela s'ajoute enfin que l'on n'a affaire ici qu'à un avant-projet, dont on ignore s'il aboutira, et il n'y aurait véritablement aucun sens à l'appliquer. En définitive, tant sous l'angle de l'interprétation de la loi que sous celui d'une éventuelle lacune de celle-ci, l'analyse des premiers juges échappe à toute critique.

7. 7.1 En dernier lieu, les appelantes rappellent que le lot n°5 de la PPE R._____, propriété de l'appelante A._____, a bénéficié de 1984 à 2021, à savoir durant 37 ans, de la possession du jardin litigieux qui lui avait été accordée par le droit d'usage particulier adopté par décision de la PPE. Les appelantes observent que, durant cette période, aucune action en justice n'avait été intentée à l'encontre de cette possession, respectivement de ce droit d'usage particulier. Elles en déduisent que l'ancien propriétaire du lot n°5, puis l'appelante A._____, ont ainsi bénéficié de 37 ans de possession paisible du jardin litigieux. Les appelantes en concluent que les conditions d'une usucapion sont réalisées dès lors que la durée de trente ans était atteinte. Elles citent à cet effet une contribution doctrinale (Piotet, Le droit d'usage privatif réglementaire sur des parties communes, in Bohnet/Carron [éd.], PPE 2017, Bâle 2017, pp. 205 ss) selon laquelle l'usucapion serait possible dans la copropriété collective pour l'acquisition d'un indivis au préjudice des autres et pourrait porter sur l'exercice du droit, sans en supprimer l'existence et la titularité, si bien qu'il aurait sa place en matière de droit réglementaire privatif d'usage. Les premiers juges ont pour leur part retenu que la durée de trente ans de l'art. 662 CC n'était pas acquise et que cette disposition ne trouvait pas

application en matière d'un simple droit d'usage particulier. 7.2 Celui qui a possédé pendant trente ans sans interruption, paisiblement et comme propriétaire un immeuble non immatriculé, peut en requérir l'inscription à titre de propriétaire (art. 662 al. 1 CC). Le possesseur peut, sous les mêmes conditions, exercer le même droit à l'égard d'un immeuble dont le registre foncier ne révèle pas le propriétaire ou dont le propriétaire était mort ou déclaré absent au début du délai de trente ans (al. 2). Les types de droits réels sont limitativement énumérés par la loi : propriété, servitudes, charges foncières et droits de gage. Ce *numerus clausus* s'explique par le fait que le droit réel est opposable à tous. Chacun doit donc pouvoir déterminer clairement le contenu des droits réels constitués (ATF 144 III 88 consid. 5.2 ; ATF 108 II 278 consid. 4a ; Steinauer, op. cit., vol. I, n. 125 et les réf. citées ; Foëx, in Pichonnaz/Foëx/Piotet [éd.], Commentaire romand, Code civil, Bâle 2016, nn. 46 à 48). 7.3 Dans l'article précité, invoqué par les appelantes (Piotet, op. cit., pp. 205 ss., spéc. 218, n. 35), l'auteur avait en vue la question de savoir si un droit d'usage pouvait être constitué sans décision formelle de l'assemblée de la PPE (p. 218 n. 34), question à laquelle le Tribunal fédéral avait d'ailleurs répondu par l'affirmative dans l'arrêt TF 5A_11/2015 du 13 mai 2015 (consid. 3). Même si l'auteur raisonne en termes d'usucapion, cela ne signifie toutefois pas que, selon lui, le bénéficiaire d'un droit d'usage exclusif acquerrait un droit définitif. Et on ne saurait d'aucune manière déduire de cet avis doctrinal qu'un droit d'usage exclusif sur une partie commune d'une copropriété serait un droit réel, ce qui serait contraire au *numerus clausus* de ces droits. Il ne s'agit ni d'un droit de propriété ni d'un droit réel restreint. L'auteur en question ne le soutient d'ailleurs pas. Aussi, dès lors que le droit d'usage particulier n'est pas un droit réel, il ne saurait en aucune manière être usucapé. A cela s'ajoute que comme l'ont retenu les premiers juges, la durée de trente ans prévue par la loi n'est selon pas atteinte. Il ressort du registre foncier que l'appelante A. _____ n'a acquis le bien en question par donation en date du 22 septembre 2009, soit depuis quinze ans au moment où la cause a été gardée à juger. Même si l'on devait raisonner en termes d'usucapion, on ne saurait intégrer à la durée de possession le temps pendant lequel le propriétaire précédent aurait été inscrit au Registre foncier – sauf à considérer que le lot en question aurait usucapé le droit litigieux, ce qui serait pour le moins insoutenable. Ce moyen doit lui aussi être rejeté. 8. 8.1 En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et le jugement confirmé. 8.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, qui succombent entièrement, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 in fine CPC). 8.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se prononcer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.