

Tribunal fédéral – 5A_932/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 9 juin 2026

Propriété par étages
Stockwerkeigentum



Bundesgericht – 5A_932/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 9. Juni 2026

Modification d'un droit
d'usage particulier
Änderung eines besonderen
Nutzungsrechts

art. 712g CC
Art. 712g ZGB

Droits d'usage particulier (art. 712g CC) – Rappel des principes. Les droits d'usage particulier peuvent revêtir plusieurs formes : ils peuvent être constitués en droit réel limité, faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire d'étages bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages, être accordés par le biais du règlement d'utilisation et d'administration ou, comme en l'espèce, uniquement par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (consid. 5.1.1).

Modification d'un droit d'usage particulier – Aux termes de l'art. 712g al. 4 CC, toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés. Pour le Tribunal fédéral, il n'est pas arbitraire de retenir que cette disposition ne s'applique qu'aux droits d'usage particulier inscrits dans le règlement et non à un tel droit octroyé par une décision de la PPE (consid. 5.2.2). Il ne s'agit pas d'une lacune proprement dite (consid. 5.3.2).

Besondere Nutzungsrechte (Art. 712g ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Die besonderen Nutzungsrechte können verschiedene Formen annehmen: Sie können als beschränktes dingliches Recht begründet werden, Gegenstand eines Vertrags zwischen dem berechtigten Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sein, durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung eingeräumt werden oder, wie im vorliegenden Fall, einzig durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung (E. 5.1.1).

Änderung eines besonderen Nutzungsrechts – Nach Art. 712g Abs. 4 ZGB bedarf jede Änderung der reglementarischen Zuteilung der besonderen Nutzungsrechte der Zustimmung der unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer. Für das Bundesgericht ist es nicht willkürlich anzunehmen, dass diese Bestimmung nur auf die in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorgesehenen besonderen Nutzungsrechte anwendbar ist und nicht auf ein solches Recht, das durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeräumt wurde (E. 5.2.2). Es liegt keine echte Lücke vor (E. 5.3.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Bovey, Président,

Herrmann et De Rossa.

Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

1. A.,

2. B.,

3. C.,

toutes les trois représentées par Me Christian Dénériaz, avocat,

recourantes,

contre

Communauté des copropriétaires d'étages de la PPE D.,
représentée par Me Nicolas Saviaux, avocat,
intimée.

Objet

contestation d'une décision de l'assemblée générale de la PPE,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 8 septembre 2025 (PO22.012001-241477 n° 401).

Faits :

A.

A.a. A., B. et C. sont propriétaires d'étages de la PPE, sise à U., parcelle de base n o xxx du Registre foncier et divisée en quatorze unités d'étages.

A. est propriétaire du lot 5 (90/1000e), acquis le 22 septembre 2009. B. est propriétaire des lots 6 (80/1000e) et 7 (110/1000e), acquis respectivement le 2 février 1990 et le 8 octobre 2004. C. est copropriétaire avec E., chacune pour une demie, du lot 4 (50/1000e), acquis le 3 mai 1990.

A.b. La PPE a été constituée le 17 mars 1982 par-devant notaire par la société F. SA, dont G. était l'administrateur. Celui-ci est l'époux de B., le père de A. et le frère de C..

G. a été l'administrateur de la PPE jusqu'au 11 janvier 2020. Depuis lors, la PPE est administrée par la société H. SA.

A.c. La PPE dispose notamment d'un jardin supérieur situé au sud-ouest devant le lot 5 et comprenant également un passage à l'arrière du bâtiment sous l'entrée principale, d'un jardin inférieur situé au sud-est devant le lot 1, ainsi que d'une terrasse située devant le lot 2, laquelle était initialement un jardin.

Elle est régie par un règlement d'utilisation et d'administration, dont l'art. 7 prévoit en particulier que les places, accès, pelouses et jardins sont des parties communes affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires.

A.d. Une assemblée générale extraordinaire des propriétaires d'étages s'est tenue le 2 juillet 1984.

Le point 1 du procès-verbal de cette assemblée, daté du 4 juillet 1984, mentionne notamment que la PPE dispose de trois zones jardins (soit un jardin situé au sud-est devant le lot 5, propriété de I., un jardin situé au centre permettant l'accès à la propriété par les escaliers de la gare et un jardin situé au sud devant le lot 2), qu'à l'exception du jardin situé au centre, les deux autres jardins sont difficilement accessibles par les autres lots, qu'il est dès lors décidé que ces deux derniers jardins seront destinés exclusivement à l'usage privatif des lots auxquels ils sont rattachés, soit respectivement aux lots 2 et 5, que les jardins en question pourront être pourvus d'un portillon destiné à en interdire l'accès à tout autre usager et qu'en échange de cet usage privatif, les propriétaires des deux appartements concernés devront veiller à l'entretien des jardins à leurs frais exclusivement, en respectant les instructions qui pourront leur être données par l'administrateur de la PPE. Le procès-verbal précise par ailleurs que cette décision a été prise à l'unanimité des propriétaires présents.

À cette époque, la propriété du lot 5 était à I. et celle des 13 autres lots à F. SA, dont le représentant était G. et qui était en outre l'administrateur de la PPE.

Les droits d'usage privatif octroyés aux lots 2 et 5 n'ont pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription au Registre foncier" ni d'une modification du règlement de la PPE.

A.e. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 septembre 2021, la question de la suppression des droits d'usage particulier précités a été portée au ch. 10 de l'ordre du jour.

Selon le ch. 11 du procès-verbal de cette assemblée, corrigé par courrier du 21 octobre 2021 de l'administratrice, la double majorité des copropriétaires présents et représentés, soit "9 voix pour totalisant 630 millièmes, 4 voix contre totalisant 370 millièmes", a décidé de retirer les droits d'usage exclusif sur des jardins sud et sud-ouest octroyés aux lots 2 et 5.

B.

B.a. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 7 décembre 2021, A., B. et C. ont saisi, le 23 mars 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après: le Tribunal civil) d'une demande par laquelle elles ont conclu au constat de la nullité absolue, subsidiairement à l'annulation, de la décision prise sous le ch. 10 de l'ordre du jour, respectivement sous le ch. 11 du procès-verbal de l'assemblée du 28 septembre 2021.

Par jugement du 5 décembre 2023, dont les motifs ont été adressés aux parties le 26 septembre 2024, le Tribunal civil a rejeté la demande précitée.

Par arrêt du 8 septembre 2025, envoyé pour notification aux parties le 25 suivant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: la cour cantonale) a rejeté l'appel déposé le 30 octobre 2024 par A., B. et C. contre le jugement de première instance et a confirmé celui-ci.

C.

Par acte du 29 octobre 2025, A., B. et C. exercent un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral; elles concluent principalement à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que leur demande déposée le 23 mars 2022 à l'encontre de la PPE est admise et que la décision prise sous le ch. 10 de l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires du 28 septembre 2021, respectivement sous le ch. 11 du procès-verbal de cette assemblée est annulée. Subsidiairement, elles sollicitent l'annulation de l'arrêt cantonal et le renvoi de la cause à la juridiction cantonale compétente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral à intervenir.

Invitées à déposer des réponses au fond, la cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt et la PPE a conclu au rejet du recours. Les recourantes ont répliqué.

D.

Par ordonnance présidentielle du 3 décembre 2025, la requête d'effet suspensif assortissant le recours a été admise.

Considérant en droit :

1.

Le choix entre le recours en matière civile et le recours constitutionnel subsidiaire dépend de la nature de l'affaire et, si celle-ci est de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse ([ATF 133 III 446](#) consid. 3.1).

1.1. En l'occurrence, la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages portant sur la suppression de droits d'usage particulier sur les parties communes d'une PPE, de nature civile (art. 72 al. 1 LTF), revêt un caractère pécuniaire (cf. [ATF 140 III 571](#) consid. 1.1; arrêt 5C.249/1995 du 11 mars 1996 consid. 1 non publié aux [ATF 122 III 145](#)).

Le recours en matière civile n'est ici en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF; [ATF 140 III 571](#) consid. 1.2). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier ([ATF 140 III 571](#) consid. 1.2; [136 III 60](#) consid. 1.1.1). Conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le recourant doit ainsi donner les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité. Le Tribunal fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale ([ATF 140 III 571](#) consid. 1.2; [136 III 60](#) consid. 1.1.1).

En l'espèce, la cour cantonale s'est limitée à retenir que la valeur litigieuse était supérieure à 15'000 fr., sans chiffrer précisément celle-ci. Les recourantes exposent avoir chiffré, dès le dépôt de leur demande de première instance, la valeur litigieuse de leurs conclusions à un montant qui ne pouvait être inférieur à 50'000 fr. car elles considéraient que la décision de supprimer le droit d'usage particulier altérerait la valeur du lot 5 d'un montant correspondant au moins à cette somme. Pour autant que pertinents, les éléments qu'elles invoquent à l'appui de cette estimation - à savoir que ni la partie intimée ni les juridictions précédentes ne l'avaient contestée, que le Tribunal civil avait appliqué la procédure ordinaire et que le droit litigieux porte sur la jouissance d'un jardin de plus 300 m², situé en plein centre-ville de U., avec vue sur le lac - ne sont pas constatés dans l'arrêt entrepris et les recourantes ne prouvent aucunement ces allégations. Faute d'éléments suffisants dans le recours, il ne peut être retenu que la valeur litigieuse serait supérieure à 30'000 fr. Le fait que les recourantes reprochent également à la cour cantonale de ne pas avoir examiné leur critique concernant le montant trop élevé de l'indemnité de dépens allouée à la PPE en première instance n'apparaît pas décisif pour

admettre que le seuil requis serait atteint, dans la mesure où elles soutiennent que cette indemnité aurait dû s'élever à 6'500 fr. au lieu de 12'000 fr. (cf. infra consid. 6).

1.2. Les recourantes estiment que, même à défaut d'une valeur litigieuse suffisante, le recours en matière civile serait ouvert du chef de l'art. 74 al. 2 let. a LTF, car il soulève la " question de principe " de savoir si l'art. 712g al. 4 CC s'applique à un droit d'usage particulier concédé par vote de l'assemblée des propriétaires d'étages.

D'après la jurisprudence, la cause soulève une " question juridique de principe " - notion qui doit être interprétée très restrictivement (ATF 146 III 237 consid. 1; 144 III 164 consid. 1) - lorsqu'il est nécessaire, pour résoudre le cas concret, de trancher une question juridique qui donne lieu à une incertitude caractérisée, laquelle appelle de façon pressante un éclaircissement de la part du Tribunal fédéral, en qualité d'autorité judiciaire suprême chargée de dégager une interprétation uniforme du droit fédéral (ATF 146 II 276 consid. 1.2.1; 144 III 164 consid. 1; 141 III 159 consid. 1.2 et les références). Cette condition n'est pas réalisée en l'occurrence, pour le motif déjà que la même problématique pourrait se poser un jour avec la valeur litigieuse légalement requise (arrêts 5A_640/2024 du 23 mai 2025 consid. 1.1; 5A_614/2022 du 7 février 2023 consid. 1.2.2; 5A_84/2020 du 13 janvier 2021 consid. 1; 5A_65/2019 du 26 novembre 2019 consid. 1.1); de surcroît, pour autant que l'on admette que la question soulevée donnerait lieu à une incertitude caractérisée, elle pourrait ne plus se poser à l'avenir, dès lors qu'un projet de loi prévoit de la régler (cf. infra consid. 5.1.1).

Il s'ensuit que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce, de sorte que seul le recours constitutionnel subsidiaire l'est (art. 113 LTF).

1.3. Ce dernier recours a été déposé à temps (art. 100 al. 1, par renvoi de l'art. 117 LTF) contre une décision finale (art. 90, par renvoi de l'art. 117 LTF) prise sur recours par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 2, par renvoi de l'art. 114 LTF). Selon l'art. 115 LTF, a qualité pour former un recours constitutionnel subsidiaire quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a) et a un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (let. b). En l'occurrence, les recourantes ont toutes les trois succombé devant la juridiction précédente. La recourante 1 a manifestement un intérêt juridique, en vertu de l'art. 712g al. 4 CC dont elle dénonce une application arbitraire (art. 9 Cst.), à obtenir l'annulation de la décision confirmant la suppression d'un droit d'usage particulier rattaché à sa part d'étage, de sorte qu'elle dispose de la qualité pour recourir. Les recourantes 2 et 3, qui ne bénéficient pas d'un droit d'usage particulier concerné par la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages litigieuse, ne démontrent en revanche pas disposer d'un tel intérêt (cf. arrêt 5A_474/2017 du 8 mars 2018 consid. 3.1.1, qui précise que seule la personne directement concernée, à l'exclusion des autres copropriétaires, est protégée par l'art. 712g al. 4 CC); le fait qu'elles invoquent devoir assumer une partie des frais d'entretien du jardin en cas de suppression des droits d'usage particulier n'est à cet égard pas suffisant. Un intérêt juridique peut néanmoins leur être reconnu vu qu'elles se plaignent également d'un déni de justice, respectivement d'une violation de leur droit d'être entendues, au motif que la cour cantonale n'a pas traité leur grief relatif au montant de l'indemnité de dépens qu'elles ont été solidairement condamnées à payer à la PPE en première instance. Partant, leur qualité pour recourir doit être admise dans cette mesure. Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

2.

2.1. Le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Saisi d'un grief d'arbitraire (art. 9 Cst.), le Tribunal fédéral ne censure la décision attaquée que si elle est manifestement insoutenable, non seulement dans ses motifs, mais encore

dans son résultat (ATF 140 III 571 consid. 1.5 et les références). Il n'examine en outre que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF, par renvoi de l'art. 117 LTF; sur cette exigence: ATF 136 I 332 consid. 2.1 et les citations).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Il peut néanmoins rectifier ou compléter les constatations de cette autorité si les faits ont été constatés en violation d'un droit constitutionnel (art. 118 al. 2 et 116 LTF), ce que le recourant doit démontrer d'une manière circonstanciée et précise, conformément aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (par renvoi de l'art. 117 LTF; cf. supra consid. 2.1).

En l'espèce, la partie du recours intitulée "III. Rappel des faits" sera ignorée en tant que les éléments qui y sont exposés ne sont pas expressément visés par un grief d'arbitraire dans l'établissement des faits valablement soulevé et s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué.

3.

Selon l'arrêt entrepris, la question à résoudre en l'occurrence était celle 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, le Tribunal civil s'était montré trop restrictif. La cour cantonale a répondu négativement à cette question. Elle a retenu que, conformément à la jurisprudence relative à l'interprétation des dispositions légales, le juge devait s'en tenir au texte de la loi lorsque celle-ci était claire. Or, l'art. 712g al. 4 CC ne laissait 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 était prévu par le règlement, ce qu'il convenait de distinguer des cas où il était octroyé par décision de l'assemblée des copropriétaires. À cet égard, les arguments présentés en appel n'emportaient pas la conviction. Il était certes exact qu'un droit d'usage particulier, concédé par une décision de l'assemblée générale, faisait partie de l'ordre communautaire et était opposable aux acquéreurs de lots ultérieurs. L'on ne voyait toutefois pas qu'il y eût lieu d'en déduire l'impossibilité de le révoquer par une décision ultérieure s'il ne figurait pas dans le règlement ni que la sécurité du droit excluait une telle révocation, sauf à rendre toute décision de la communauté pratiquement irrévocable. L'on ne pouvait pas davantage déduire du fait que l'art. 712g al. 4 CC ne s'applique qu'aux droits d'usage particulier conférés par le règlement de la PPE que les autres modes de création d'un tel droit seraient inefficaces. À cela s'ajoutait, du point de vue d'une interprétation systématique de la loi, que la disposition à interpréter suivait l'art. 712g al. 3 CC, lequel traitait précisément du règlement d'utilisation et d'administration mentionné au registre foncier. Il aurait été très surprenant que les termes "attribution réglementaire" à l'alinéa suivant se réfèrent à autre chose qu'à un tel règlement. D'un point de vue téléologique, il apparaissait tout à fait compréhensible de traiter différemment les deux cas. En effet, celui qui acquerrait une part de PPE devait savoir que l'usage d'une partie commune était attribué à un autre copropriétaire si cela était prévu par le règlement. Il acquerrait donc sa part en connaissance de cause, sachant que les parties communes concernées étaient attribuées à un autre lot et qu'il ne pourrait le plus vraisemblablement jamais en disposer en commun avec les autres copropriétaires, puisque le bénéficiaire pourrait s'opposer à une modification du règlement. Toute autre était la situation du même acquéreur si le droit d'usage particulier ne figurait pas dans le règlement, mais dans une décision de l'assemblée, étant donné qu'il ne pouvait pas être exigé de sa part qu'il examine toutes les décisions de la PPE avant son achat. Il paraissait donc tout à fait justifié, ou à tout le moins défendable, de ne pas reconnaître un droit de veto au bénéficiaire d'un droit d'usage particulier concédé par simple décision de l'assemblée, comme c'était le cas pour celui figurant dans le règlement.

La cour cantonale a en outre estimé, en réponse à l'argument subsidiaire avancé par les recourantes, que les conditions pour admettre l'existence d'une lacune proprement dite de la loi devant être comblée en application de l'art. 1 al. 2 CC n'étaient pas réalisées. L'on ne pouvait pas considérer que l'application de l'art. 712g al. 4 CC conduisait à un résultat à ce point choquant qu'elle justifiait une intervention du juge. Savoir si la solution donnée par la loi était entièrement satisfaisante était une question législative qui échappait au contrôle du juge. La distinction entre un droit d'usage particulier conféré par le règlement ou par une décision de l'assemblée générale se justifiait aisément. Le terme "lacune", utilisé dans l'avant-projet de l'art. 712b bis CC, n'était pas déterminant car il n'était pas employé dans le sens de la jurisprudence. Il signifiait uniquement que les auteurs de l'avant-projet en question considéraient la situation actuelle du droit, que le juge doit appliquer, comme insatisfaisante.

4.

Se plaignant d'un déni de justice (art. 29 al. 1 Cst.) et d'une violation de leur droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée, la recourante 1 (cf. supra consid. 1.3) soutient que la motivation cantonale serait insuffisante à plusieurs égards.

4.1. Il y a déni de justice formel lorsqu'une autorité n'applique pas ou applique d'une façon incorrecte une règle de procédure, de sorte qu'elle ferme l'accès à la justice au particulier qui, normalement, y aurait droit. L'autorité qui se refuse à statuer, ou ne le fait que partiellement, commet un déni de justice formel et viole l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 144 II 184 consid. 3.1; arrêts 5A_181/2025 du 23 juillet 2025 consid. 3.1.1; 1C_210/2024 du 13 juin 2025 consid. 3.1). Par ailleurs, la jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 151 IV 18 consid. 4.4.4; 150 III 1 consid. 4.5; 143 III 65 consid. 5.2). Le juge n'est toutefois pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 150 III 1 consid. 4.5; 147 IV 249 consid. 2.4; 146 II 335 consid. 5.1). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé le juge, le droit à une décision motivée est respecté (ATF 145 III 324 consid. 6.1; 141 V 557 consid. 3.2.1).

4.2. La recourante relève d'abord que si la cour cantonale avait développé différents arguments pour justifier le fait qu'il n'y avait pas de raison de s'écarter du texte de l'art. 712g al. 4 CC, elle n'avait pas motivé le raisonnement qui lui permettait d'admettre que la notion d'"attribution réglementaire" ne faisait aucunement référence à une attribution concédée selon la "réglementation interne de la communauté des propriétaires d'étages"; elle avait ainsi considéré en violation de l'art. 29 al. 1 et 2 Cst. que le texte de la loi était clair et qu'il n'y avait pas lieu de s'en écarter. Elle reproche ensuite à la cour cantonale de ne pas avoir correctement compris son argument selon lequel, nonobstant la notion de "droits réglementaires", l'esprit de l'art. 712g al. 4 CC ne se limitait pas à la protection des droits d'usage particulier inscrits dans un règlement. Elle fait enfin valoir que l'arrêt entrepris ne se prononçait pas sur l'interprétation historique de l'art. 712g al. 4 CC, pourtant dûment développée en appel, ni ne répondait à ses développements relatifs à la systématique de la loi, ce qui l'empêchait de faire valoir ses arguments en toute connaissance de cause.

Par son argumentation, la recourante méconnaît que pour satisfaire à son obligation de motivation, la cour cantonale n'avait pas à répondre à chacun de ses arguments. Or, l'arrêt entrepris permet aisément de comprendre les motifs pour lesquels la cour cantonale a jugé qu'il convenait de s'en tenir à la lettre de la loi, la recourante concédant d'ailleurs que la cour cantonale avait développé différents arguments pour justifier son point de vue. La question de savoir si cette motivation est convaincante, en particulier au regard des travaux préparatoires et d'une interprétation téléologique de la loi, relève

du fond de la cause. Du reste, il résulte de ce qui suit (cf. infra consid. 5) que la recourante a saisi la portée de l'arrêt entrepris et qu'elle a été en mesure de l'attaquer en connaissance de cause. Il n'y a donc aucun déni de justice formel ni violation du devoir de motivation de la part de la cour cantonale à cet égard.

5.

La recourante 1 fait grief à la cour cantonale d'avoir arbitrairement appliqué l'art. 712g al. 4 CC et les méthodes d'interprétation de la loi en retenant que cette disposition réglait uniquement un droit d'usage particulier inscrit dans le règlement d'utilisation et d'administration et, subsidiairement, qu'elle ne présentait aucune lacune devant être complétée par le juge.

5.1.

5.1.1. Les droits d'usage particulier sont des droits d'utilisation accordés à un propriétaire d'étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (ATF 141 III 357 consid. 3.2; 122 III 145 consid. 4b; arrêts 5A_422/2024 du 15 janvier 2026 consid. 4; 5A_44/2014 du 10 novembre 2014 consid. 3.4 non publié in ATF 140 III 561). Ils peuvent revêtir plusieurs formes: ils peuvent ainsi être constitués en droit réel limité, faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire d'étages bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages ou encore être accordés par le biais du règlement d'utilisation et d'administration ou, comme en l'espèce, uniquement par le biais d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (arrêt 5A_44/2014 précité consid. 3.2.1 et les auteurs cités; cf. également ATF 127 III 506 consid. 3a; 122 III 145 consid. 3b; arrêt 5C.110/2001 du 15 octobre 2001 consid. 3).

Aux termes de l'art. 712g al. 4 CC, entré en vigueur le 1er janvier 2012, toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés. Cette disposition s'applique à tout droit d'usage déjà existant ou créé ultérieurement, indépendamment de l'existence ou non de ce " droit de veto " dans le règlement (art. 3 Tit. fin. CC en relation avec l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC; arrêt 5A_44/2014 précité consid. 3.2.1 et la référence). Elle précise l'art. 712g al. 3 CC, qui prévoit de manière générale qu'un règlement d'utilisation et d'administration, même s'il figure dans l'acte constitutif, peut être modifié à la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts. Elle a été adoptée afin d'ancrer dans la loi la possibilité - largement répandue en pratique et admise par la jurisprudence (cf. notamment ATF 122 III 145 consid. 4b; 116 II 275 consid. 3b) - d'octroyer des droits d'usage particulier dans le règlement, en réglant un aspect particulier limité à leur modification (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB (Stockwerkeigentum) vom 20. August 2018 im Auftrag des Bundesamtes für Justiz, p. 14; Message du Conseil fédéral concernant la révision du code civil suisse [Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels] du 27 juin 2007, FF 2007 p. 5035 et 5042). Comme pour les propriétaires d'étages (art. 712g al. 4 CC), le législateur a introduit à l'art. 647 al. 1bis CC, également lors de la révision entrée en vigueur le 1er janvier 2012, un droit de veto en faveur des copropriétaires ordinaires concernés par la modification des dispositions du "règlement d'utilisation et d'administration" leur conférant un droit d'usage particulier, tant le texte légal de l'art. 647 al. 1bis CC que son commentaire dans le Message du Conseil fédéral précité (p. 5035) se référant spécifiquement à ce règlement.

Le Parlement fédéral a, en adoptant le postulat 14.3832 Caroni (Feller) " Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Établissement d'une vue d'ensemble" déposé le 25 septembre 2014, chargé le Conseil fédéral d'examiner si des adaptations du droit de la propriété par étages s'imposaient. Dans son rapport " Cinquante ans de propriété par étages. Un état des lieux " du 8 mars 2019, le Conseil fédéral a présenté les modifications législatives identifiées comme nécessaires dans l'expertise du 20 août 2018 susmentionnée établie par les Prof. SCHMID et HÜRLIMANN-KAUP, qui avaient été mandatés à cette fin. À la suite de l'adoption par le Parlement fédéral de la motion 19.3410 Caroni "55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose", le Conseil fédéral a mis en consultation le 20 septembre 2024 un avant-projet intitulé "Modification du Code civil (Propriété par étages). Rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation" tendant à mettre en œuvre les recommandations du rapport du 8 mars 2019. En lien avec les droits d'usage particulier sur certaines parties communes, l'avant-projet relève qu'à l'exception de la modification de ces droits réglée aux art. 712g al. 4 et 647 al. 1bis CC, la loi en vigueur est muette à ce sujet. Il propose de combler cette lacune avec l'introduction d'un nouvel art. 712b bis AP-CC, qui remplacerait l'actuel art. 712g al. 4 CC et prévoirait la possibilité de rattacher des droits d'usage particulier à une part [d'étages] dans l'acte constitutif, dans le règlement d'utilisation et d'administration ou par décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages (al. 1) et la nécessité, pour la création, la modification, le transfert ou la suppression de ces droits prévus par le règlement ou par une décision, d'obtenir l'accord de la double majorité des copropriétaires et des quotes-parts, sous réserve d'autres exigences de majorité décidées à l'unanimité des copropriétaires, et, dans tous les cas, des titulaires des droits concernés (al. 2). Le rapport d'expertise à la base de l'avant-projet mentionne qu'il est surprenant, au vu de l'importance pratique des droits d'usage particulier, que la loi ne régit pas plus précisément ce sujet, créant ainsi une insécurité juridique. Il précise à ce propos que l'art. 712g al. 4 CC ne se réfère expressément qu'aux droits d'usage particulier inscrits dans un règlement et que si ceux-ci reposent sur une décision de l'assemblée des copropriétaires, aucun droit de veto n'est prévu. Il soulève la question de savoir si cette distinction était appropriée. Il observe que des coûts d'investissement considérables peuvent être supportés par l'ayant droit, quel que soit le type de droit accordé, et conclut à la nécessité d'une modification législative (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, op. cit., p. 17 et 71). Le Message du Conseil fédéral, soumis au Parlement le 13 mai 2026 après consultation, reprend la proposition faite de réglementer de manière plus détaillée les droits d'usage particulier dans le sens de l'avant-projet (Message sur la modification du code civil [propriété par étages], p. 19 et 20).

La doctrine n'envisage pas que le champ d'application de l'art. 712g al. 4 CC viserait d'autres droits d'usage particulier que ceux accordés par le règlement d'utilisation et d'administration de la propriété par étages (cf. Notamment WERMELINGER, in zürcher kommentar, das stockwerkeigentum, art. 712a-712t cc, 2e éd. 2019, n° 172 ad art. 712g CC; STEINAUER, 50 ans de propriété par étages, in la propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire, 2016, p. 26; AMOOS PIGUET, in Commentaire romand, code civil II, 2016, no 15 ad art. 712g CC; GÄUMANN/BÖSCH, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch ii, 7e éd. 2023, n° 11 ad art. 712g CC).

5.1.2. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). 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 dégagant 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 I 80** consid. 3.1; **149 IV 9** consid. 6.3.2.1; **147 IV 385** consid. 2.1).

L'interprétation de la loi peut conduire à la constatation d'une lacune. 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. 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; 149 III 117 consid. 3.1; 148 V 84 consid. 7.1.2).

5.2.

5.2.1. En substance, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré qu'il n'existe pas de motifs objectifs justifiant de s'écarter du texte de l'art. 712g al. 4 CC. Elle fait d'abord valoir que le champ d'application de la protection conférée par cette disposition ne ressort pas du texte de la loi et que le terme "réglementaire" est ambigu. Elle explique que ce terme peut être compris comme visant toutes les règles qui définissent les droits et obligations des copropriétaires ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la communauté des propriétaires d'étages, ce qui inclut les décisions de l'assemblée, comme le mentionne d'ailleurs le commentaire zurichois ; un manque de clarté résulterait par ailleurs de la différence entre les textes légaux français (attribution réglementaire) et allemand (reglementarischen zuteilung), d'une part, et le texte italien (dell'attribuzione per regolamento), d'autre part. La recourante soutient ensuite que l'ambiguïté du sens à donner à l'art. 712g al. 4 cc impose de procéder à une interprétation de la norme au moyen des autres critères d'interprétation de la loi. Concernant l'interprétation historique, elle expose que, selon les travaux parlementaires, le but poursuivi par l'introduction de cette disposition était d'ancrer dans la loi la licéité des droits d'usage particulier et de protéger leurs bénéficiaires; aucun élément ne montrait que le législateur avait voulu protéger uniquement les bénéficiaires de droits d'usage particulier inscrits dans un règlement d'utilisation et d'administration ou distinguer ces droits de ceux concédés par décision de l'assemblée des copropriétaires. Au contraire, il se dégageait à l'époque de la doctrine et de la jurisprudence une tendance à reconnaître de manière extensive la licéité de tels droits. Toujours selon la recourante, une limitation de la protection aux droits figurant dans le règlement paraît encore moins justifiée aujourd'hui étant donné qu'il ressort sans équivoque de l'avant-projet de 2024 relatif au nouvel art. 712b bis ap-cc que tous les bénéficiaires de droits d'usage particulier doivent être protégés, y compris ceux au bénéfice de droits octroyés par décision de l'assemblée. Concernant l'interprétation systématique de la loi, la recourante estime qu'il ne peut pas être déduit du seul fait que la disposition litigieuse suive l'art. 712g al. 3 cc régissant la modification du règlement d'utilisation et d'administration que le terme " attribution réglementaire " fait uniquement référence à ce règlement. Selon elle, la comparaison à laquelle la cour cantonale procède entre deux acquéreurs de parts d'étages comprenant un droit d'usage particulier, l'un inscrit dans le règlement et l'autre concédé par décision, méconnaît gravement le principe d'opposabilité des décisions aux futurs acquéreurs de parts d'étages, rendant inopérante la brève interprétation téléologique de l'art. 712g al. 4 cc entreprise dans l'arrêt attaqué. Comme indiqué, les travaux préparatoires montraient que le législateur n'avait pas voulu distinguer les bénéficiaires de droits d'usage particulier selon qu'ils figurent dans le règlement, mais avait pour but de protéger les droits acquis de l'ensemble de ces personnes. Qu'ils soient ou non inscrits dans un règlement, ces droits présentent des similitudes puisqu'ils font partie de l'ordre communautaire et sont opposables aux acquéreurs de lots, de sorte qu'il n'existait pas de réels motifs pour admettre qu'ils ne jouissent pas de la même protection. La recourante souligne enfin que la lecture du commentaire zurichois, auquel se réfère la cour cantonale, ne conduit pas à un autre résultat étant donné qu'il distingue uniquement les droits inscrits dans le règlement de ceux accordés

par servitude ou par contrat, sans traiter spécifiquement de la question des droits concédés par décision de l'assemblée.

5.2.2. La recourante n'expose pas en quoi les prétendues différences terminologiques entre les versions allemande, française et italienne du texte de l'art. 712g al. 4 cc influenceraient son sens ou le rendraient ambigu, avec pour conséquence que l'on ne saisit pas la portée de cette remarque. Quoi qu'il en soit, dans leur rapport d'expertise du 20 août 2018, les prof. SCHMID et HÜRLIMANN-KAUP procèdent à la même interprétation de la disposition litigieuse que celle opérée par la cour cantonale dans la mesure où ces experts observent que son texte ne prévoit aucun droit de veto en faveur des bénéficiaires de droits d'usage particulier concédés par décision de l'assemblée des copropriétaires et proposent de modifier ce point (cf. supra consid. 5.1.1) ; cette interprétation semble partagée par la doctrine puisqu'aucun auteur ne soutient l'avis selon lequel l'art. 712g al. 4 cc s'étend à d'autres droits d'usage particulier que ceux figurant dans le règlement d'utilisation et d'administration de la propriété par étages (cf. supra consid. 5.1.1). Comme retenu à juste titre dans l'arrêt attaqué, l'interprétation systématique de la loi confirme l'interprétation littérale de cette disposition, dans la mesure où la nécessité d'obtenir l'approbation des propriétaires directement concernés pour toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier de l'al. 4 a été insérée à la suite de l'al. 3 de l'art. 712g cc réglant les conditions auxquelles le règlement d'utilisation et d'administration peut être adopté ou modifié; le lien entre ces deux alinéas ressort de la locution adverbiale "en outre" présente à l'al. 4, qui ajoute ainsi une condition à l'alinéa précédent pour ce type de modification, ce qui s'oppose à l'argumentation de la recourante relative au sens large qui devrait être donné à la notion d'"attribution réglementaire". Cette argumentation est également mise à mal par la teneur de l'art. 647 al. 1bis CC, étant donné que cette disposition, qui est le pendant pour la copropriété ordinaire de l'art. 712g al. 4 CC, se réfère expressément aux droits d'usage particulier figurant dans le "règlement d'utilisation et d'administration" (cf. supra consid. 5.1.1). Au surplus, le fait que, selon les travaux préparatoires, le législateur a voulu ancrer à l'art. 712g al. 4 cc la possibilité d'octroyer des droits d'usage particulier dans le règlement d'une propriété par étages, en réglant un aspect particulier limité à leur modification (cf. supra consid. 5.1.1), ne mène pas à conclure que son objectif aurait été de protéger tous les bénéficiaires de droits d'usage particulier par cette disposition. En tant qu'elle soutient le contraire, la recourante se borne en définitive à livrer sa propre interprétation historique et téléologique de la norme litigieuse, sans que celle-ci résulte clairement de l'intention du législateur. Il est finalement vain pour la recourante d'invoquer l'art. 712bbis AP-CC; il n'apparaît en effet pas insoutenable de la part de la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte d'éventuelles évolutions législatives futures, respectivement de ne pas les avoir anticipées, et de s'en être tenue au texte de loi en vigueur au moment où elle a statué (cf. notamment ATF 141 III 173 consid. 3.2.1 i.f.; arrêts 6b_535/2025 du 10 septembre 2025 consid. 3.2.1; 4a_656/2016 du 1er septembre 2017 consid. 3.2), dans le sens compris par l'ensemble de la doctrine.

Compte tenu de ces éléments, la recourante échoue à démontrer que la cour cantonale aurait procédé à une interprétation arbitraire de l'art. 712g al. 4 CC. Autant que recevable, le grief doit être rejeté.

5.3.

5.3.1. À titre subsidiaire, invoquant toujours l'arbitraire (art. 9 cst.), la recourante relève que la cour cantonale aurait dû retenir que l'art. 712g al. 4 CC est entaché d'une lacune proprement dite, que le juge doit combler. Elle prétend derechef que l'interprétation littérale ne permet pas de déduire que le législateur voulait exclure les bénéficiaires de droits d'usage particulier concédés par décision de l'assemblée de son champ d'application. Elle ajoute que les travaux préparatoires et les avis de droit rendus dans ce cadre ont été rédigés par des juristes, de sorte que le terme « lacune » doit être compris dans le sens juridique. Elle observe enfin que la mise en œuvre d'une révision législative ne permet pas de tirer des conclusions sur l'interprétation à donner à la loi actuelle, car cela reviendrait à considérer que celle-ci ne peut être modifiée que pour lui donner un sens différent. Partant, la cour

cantonale aurait dû faire acte de législateur, en s'inspirant des travaux préparatoires de l'art. 712b bis AP-CC, afin d'éviter l'existence d'une inégalité choquante entre un droit d'usage particulier conféré par le règlement, d'une part, et par une décision de l'assemblée des copropriétaires, d'autre part.

5.3.2. Il résulte des développements qui précèdent (cf. supra consid. 5.2) que l'on ne peut pas considérer que la recourante aurait démontré, sous l'angle de l'arbitraire, que, par l'introduction de l'art. 712g al. 4 cc, le législateur aurait omis de régler un point qui aurait dû l'être. Aussi, il convient de retenir que l'absence de réglementation spécifique concernant la modification de droits d'usage particulier concédés par décision de l'assemblée des copropriétaires ne constitue pas une lacune proprement dite et que les conditions auxquelles cette modification peut être opérée obéissent aux règles ordinaires de majorité (cf. notamment art. 712g al. 1 CC qui renvoie aux dispositions sur la copropriété ordinaire). Comme le relève à juste titre la cour cantonale, le simple fait que cette solution serait insatisfaisante - à savoir que la loi présenterait une lacune improprement dite - ne saurait suffire à justifier l'intervention du juge, sauf à considérer que le résultat auquel elle arrive serait choquant ou contreviendrait le droit constitutionnel (cf. supra consid. 5.1.2), ce que la recourante ne prouve aucunement. Le moyen doit donc être écarté.

6.

Dans un dernier grief, les recourantes reprochent à la cour cantonale d'avoir commis un déni de justice (art. 29 al. 1 Cst.) Et violé leur droit d'être entendues (art. 29 al. 1 et 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée, en n'examinant pas leur critique relative aux dépens de première instance. Elles précisent avoir contesté en appel le montant de 12'000 fr. Alloué à la PPE au titre de dépens de première instance au motif que ce montant était près de deux fois supérieur à ce que prévoyaient les art. 3 et 4 du tarif vaudois des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC; RS/VD 270.11.6], l'indemnité de dépens devant être arrêtée à environ 6'500 fr. Pour une valeur litigieuse de l'ordre de 50'000 fr.

Il apparaît effectivement que l'arrêt entrepris omet de traiter cette critique que les recourantes avaient pourtant émise dans leur mémoire d'appel, violant ainsi leur droit d'être entendues. Partant, le grief doit être admis.

7.

En définitive, le recours en matière civile est irrecevable. Le recours constitutionnel subsidiaire est partiellement admis dans la mesure où il est recevable, l'arrêt entrepris est annulé en tant qu'il confirme le jugement de premier instance sur la question du montant de l'indemnité de dépens allouée à la ppe et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle se prononce sur la critique émise par les recourantes dans leur appel sur ce point, à charge ensuite pour cette autorité de rendre une nouvelle décision sur les dépens de première instance. Pour le reste, le recours constitutionnel subsidiaire est rejeté.

Vu le sort du recours et dès lors que l'intimée a conclu à son rejet, il se justifie de mettre les frais judiciaires à concurrence de 4/5 à la charge des recourantes, solidairement entre elles, et d'un 1/5 à la charge de l'intimée (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Les recourantes, solidairement entre elles, verseront en outre une indemnité de dépens compensés à l'intimée (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). La cause est renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle statue sur les frais et dépens des instances cantonales (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours en matière civile est irrecevable.

2.

Le recours constitutionnel subsidiaire est partiellement admis dans la mesure où il est recevable. L'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recours est rejeté pour le surplus.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à hauteur de 3'200 fr. à la charge des recourantes, solidairement entre elles, et de 800 fr. à la charge de l'intimée.

4.

Une indemnité de 3'000 fr., à payer à l'intimée à titre de dépens réduits, est mise à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

5.

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

Lausanne, le 9 juin 2026

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

Le Président : Bovey

Le Greffier : Piccinin