

Analyse des Urteils BGER 5A_932/2025

Simon Varin, Avocat, assistant doctorant à l'Université de Neuchâtel

Amédéo Wermelinger, Professeur ordinaire à l'Université de Neuchâtel

BGER 5A_932/2025, 9. Juni 2026

II. zivilrechtliche Abteilung

Themen: Stockwerkeigentum

Gesetze: Art. 712g ZGB

Newsletter immodroit.ch juillet 2026

28. Juli 2026

En PPE, tous les droits d'usage particulier ne se valent pas

I. Objet et faits de l'arrêt

L'arrêt commenté traite de la manière dont un droit d'usage particulier, accordé par une simple décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, peut être modifié, voire, comme en l'espèce, supprimé^[1].

En l'occurrence, alors que 13 lots sur 14 appartenaient encore au même propriétaire, une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, votée à l'unanimité en 1984, a prévu d'octroyer aux lots 2 et 5 des droits d'usage particulier sur les jardins qui les bordent. Ces droits n'ont pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription comme servitude au registre foncier ni d'une modification du règlement de la PPE.

En 2021, une décision adoptée à la double majorité, a prévu la suppression de ces droits. Cette décision a été attaquée par trois propriétaires d'étages.

II. Le droit

Droits d'usage particulier – Le Tribunal fédéral commence par rappeler la définition des droits d'usage particulier (cf. sur cette définition *infra*, III, 1). Il souligne que ces droits 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 le biais d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages **[consid. 5.1.1]**.

Modification d'un droit d'usage particulier – Le Tribunal rappelle ensuite que l'art. 712g al. 4 CC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2012, prévoit que 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 au moment de l'entrée en vigueur de la loi 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) **[consid. 5.1.1]**.

Pour le Tribunal fédéral, il n'est pas arbitraire de retenir que cette disposition s'applique uniquement aux droits d'usage particulier inscrits dans le règlement d'administration et d'utilisation et non à d'autres droits d'usage particulier, notamment ceux qui ont simplement été octroyés par décision de l'assemblée des propriétaires.

La Haute Cour donne plusieurs arguments en ce sens. Selon elle, l'art. 712g al. 4 CC doit être compris comme une précision de l'art. 712g al. 3 CC, qui prévoit la double majorité pour une modification du règlement d'utilisation et d'administration (interprétation systématique). Par ailleurs, en 2012, le législateur avait adopté une disposition similaire, à savoir l'art. 647 al. 1bis CC, pour la copropriété ordinaire. Ces deux dispositions font expressément référence au règlement d'administration et d'utilisation: on parle de l'«*attribution réglementaire*» dans l'art. 712g al. 4 CC et, de manière encore plus explicite, de «*modification des dispositions du règlement d'utilisation et d'administration*» dans l'art. 647 al. 1bis CC (interprétation littérale). Le Tribunal relève également que le rapport d'expertise à la base de l'avant-projet de réforme du droit de la PPE[2] recommandait de protéger les droits d'usage particulier octroyés par décision de la même façon que s'ils étaient inscrits dans le règlement d'administration et d'utilisation, ce qui implique que tel n'est pas le cas actuellement. Enfin, le Tribunal fédéral souligne que la doctrine n'envisage tout simplement pas que l'art. 712g al. 4 CC puisse s'appliquer à d'autres droits d'usage particulier que ceux accordés par le règlement d'utilisation et d'administration [consid. 5.1.1 et 5.2.2].

Interprétation de la loi, lacune proprement dite et improprement dite–Rappel des principes [consid. 5.1.2]. Pour le Tribunal fédéral, les propriétaires d'étages qui ont contesté la décision de suppression des droits d'usage particulier ne sont pas non plus parvenus à démontrer, 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. Ainsi, 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 les conditions auxquelles cette modification peut être opérée obéissent aux règles ordinaires de majorité [consid. 5.3.2].

III. Commentaire

L'arrêt commenté ne contient pas de réelle nouveauté; il offre cependant une confirmation bienvenue quant au champ d'application de l'art. 712g al. 4 CC et un rappel utile s'agissant de la protection dont bénéficient les différents droits d'usage particulier.

C'est l'occasion pour nous de dresser un état des lieux en matière de droits d'usage particulier (*infra* 1) et de revenir sur les ajustements proposés dans le projet de modification du droit de la PPE[3] (*infra* 2).

1. Nature, création et suppression des droits d'usage particulier

Les droits d'usage particulier sont définis comme 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*»[4]. Il faut souligner d'emblée qu'il s'agit d'une définition fondée sur la fonction de ces droits au sein de la PPE, laquelle ne dit rien de la nature de ces droits et donc des règles qui leur sont applicables. Ladite fonction peut être résumée par les éléments suivants: 1) l'attribution d'un droit d'usage exclusif à un propriétaire d'étages; 2) sur une partie commune.

La notion recouvre en réalité des situations juridiques si différentes qu'il est possible de présenter la théorie des différents droits – relatifs, réels et obligations réelles – uniquement à l'aune des droits d'usage particulier dans la PPE[5]. L'utilisation de cette terminologie uniforme exprime la réalité économique[6] et fonctionnelle du droit d'usage particulier, aux dépens d'une approche plus dogmatique[7]. Elle est aujourd'hui largement admise et reprise autant par le législateur (alors même qu'il n'entend légiférer que sur les droits d'usage particulier réglementaires)[8] que par le Tribunal fédéral[9] ou la doctrine majoritaire[10]. S'il n'est pas question de la remettre en cause, force est de constater qu'elle peut faire naître une confusion pour les propriétaires d'étages détenteurs de droits d'usage particulier, respectivement pour les acquéreurs de parts d'étage, dont on ne peut espérer qu'ils maîtrisent les nuances de ces différents droits et des règles y relatives. Un tour d'horizon s'impose.

- **Le droit d'usage particulier sous la forme d'une servitude**

Les servitudes offrent le type de droits d'usage particulier le plus protecteur. Il s'agit de droits réels

limités, dont on peut rappeler qu'ils s'imposent au propriétaire de l'objet grevé[11] et donc, dans le cadre d'une PPE, aux autres propriétaires d'étages[12]. Les propriétaires d'étages bénéficiaires d'une servitude disposent en effet d'un **droit réel à part entière**[13], *erga omnes*, rendu public par son inscription au registre foncier[14]. En principe, les servitudes ayant pour objet un droit d'usage particulier dans une PPE, sont constituées en la forme de servitudes foncières dont le fonds dominant est l'une des parts d'étage et le fonds servant est l'immeuble de base de la PPE[15]. Les cas les plus typiques portent sur l'utilisation de places de parking, d'une cave, d'une terrasse ou, comme dans l'arrêt commenté, de jardins[16].

La constitution d'un droit d'usage particulier sous la forme d'une servitude nécessite une décision prise à l'**unanimité** par les propriétaires d'étages (art. 648 al. 2 CC). Pour cette raison, ces servitudes sont le plus souvent constituées dès la création de la PPE, lorsque toutes les unités d'étages appartiennent encore au maître d'ouvrage ou au promoteur immobilier. Le contrat constitutif de la servitude exige la **forme authentique** (art. 732 CC) et un plan de la servitude devra en général être joint (art. 732 al. 2 CC). Lors de l'opération d'acquisition, la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est fournie au Conservateur du registre foncier avec la réquisition de l'inscription (acte de disposition). Le droit d'usage particulier qui revêt la forme d'une servitude naît par **inscription au registre foncier** (art. 731 CC).

En présence d'un tel droit réel limité, les autres propriétaires d'étages, respectivement la communauté des propriétaires d'étages, ne peuvent en principe **pas remettre unilatéralement en question une servitude** valablement constituée et inscrite au registre foncier[17]. A l'exception d'une perte d'utilité de celle-ci (cf. les cas de libération judiciaire selon l'art. 736 CC), les autres causes d'extinction sont consensuelles ou indépendantes de la volonté des parties (p.ex. si le droit a été constitué pour une durée déterminée, ce qui ne sera en principe pas le cas d'une servitude foncière).

Si la propriété par étages s'éteint, un droit d'usage particulier constitué en servitude personnelle peut subsister[18]. En revanche, en cas de servitude foncière, le fonds dominant, à savoir la part d'étage bénéficiaire du droit, disparaît totalement. Dans cette hypothèse, il faut à notre sens considérer que la servitude s'éteint également (cf. art. 734 CC) et qu'une radiation déclarative peut avoir lieu consécutivement selon les art. 976 ss CC.

Depuis l'adoption de l'art. 712g al. 4 CC en 2012, lequel a renforcé la protection des droits d'usage particulier réglementaires (cf. *infra* b), l'on peut s'interroger sur la pertinence d'ériger des droits d'usage particulier en servitudes[19], alors que la constitution et une éventuelle radiation impliquent des démarches plus lourdes et onéreuses. Le projet de modification du Code Civil prévoit quant-à-lui que les droits d'usage particulier réglementaires ne peuvent plus qu'être rattachés à une part d'étage (Art. 712b^{bis} al. 1 CC), alors que dans le cadre du droit actuel, la possibilité d'accorder un tel droit réglementaire à une personne n'a jamais été contestée par le Tribunal fédéral[20]. Peut-être qu'en cas d'entrée en vigueur du nouveau droit selon le projet actuel, les cas où l'on veut faire bénéficier une personne déterminée du droit d'usage particulier rendront nécessaires la constitution d'une servitude personnelle.

• Le droit d'usage particulier réglementaire

Un droit d'usage particulier peut être inscrit dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Dans ce cas, la nature du droit d'usage correspond à celle dudit règlement, à savoir un **droit personnel avec un effet juridique renforcé, dit *propter rem***, dont les effets peuvent se rapprocher d'un droit réel et contenir des obligations réelles[21]. Un tel droit est notamment opposable aux successeurs en droit des propriétaires d'étages, soit de tout acquéreur d'une part d'étage dans une PPE ayant intégré des droits d'usage particulier dans son règlement (art. 649a al. 1 CC).

Les droits d'usage particulier réglementaires doivent être adoptés par une décision de la **majorité qualifiée des parts et des têtes** (art. 712g al. 3 CC)[22]. Une partie de la doctrine s'interroge toutefois quant à l'opportunité de retenir une exigence d'unanimité des propriétaires d'étages pour la création d'un tel droit, proche d'un acte d'aliénation (cf. art. 648 al. 2 CC) et qui a qualité de «droit acquis»[23], dès lors que l'art. 712g al. 4 CC exige l'accord du propriétaire concerné pour sa suppression[24]. En tous les cas, il est possible d'inscrire une telle exigence d'unanimité dans le

règlement, ce que certains auteurs recommandent, compte tenu de l'importance de la modification réglementaire concernée[25].

Comme évoqué, la **suppression** d'un droit d'usage particulier réglementaire n'est possible **que si la double majorité des têtes et des quotes-parts ainsi que l'accord du bénéficiaire du droit concerné sont réunis**, ce qui revient à accorder un «droit de véto» au propriétaire d'étage bénéficiaire[26].

Si la propriété par étages prend fin, l'ensemble de l'ordre communautaire, y compris les droits d'usage particulier accordés dans le règlement, s'éteint avec elle[27].

- **Le droit d'usage particulier par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages**

Il est également possible de prévoir un droit d'usage particulier par simple décision de l'assemblée des propriétaires, sans pour autant en reprendre le contenu dans le règlement d'administration et d'utilisation[28]. Au même titre que le règlement d'administration et d'utilisation, les décisions de l'assemblée des propriétaires ayant une portée générale et non uniquement ponctuelle, font partie de l'ordre communautaire[29] et sont couvertes par l'effet d'opposabilité de l'art. 649a CC[30]. Elles peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier (art. 649a al. 2 CC). Un droit d'usage particulier octroyé par décision constitue donc lui aussi un **droit personnel avec un effet *propter rem***.

La **majorité nécessaire** à l'adoption dans une décision d'un droit d'usage particulier dépendra de sa qualification en vertu des art. 647a s. CC[31]. Dans la majorité des cas, si l'assemblée a pris la peine de procéder à un vote[32], c'est que le droit d'usage particulier est prévu pour une certaine durée, de sorte qu'il s'agira d'un acte d'administration plus important, pour lequel la double majorité des têtes et des parts est exigée (art. 647b al. 1 CC). D'un point de vue formel, il est nécessaire qu'une telle décision soit **consignée au procès-verbal** (art. 712n al. 2 CC), lorsqu'elle est prise lors d'une assemblée des propriétaires d'étages[33]. Une décision purement orale ou une constitution par actes concluants ne sont pas envisageables[34].

Comme le confirme l'arrêt commenté, un droit d'usage particulier octroyé par simple décision peut être **supprimé par une nouvelle décision** de l'assemblée des propriétaires d'étages, **même sans l'accord du propriétaire d'étages concerné** (pas d'application de l'art. 712g al. 4 CC)[35]. Bien que l'arrêt commenté soit rendu sous l'angle de l'arbitraire, la solution validée nous semble pouvoir être tenue pour acquise, tant en raison des interprétations littérale et systématique convaincantes opérées par le Tribunal fédéral que par l'absence de réel débat doctrinal sur le sujet[36]. Comme pour sa constitution, la majorité nécessaire à la suppression du droit dépendra de la qualification de la suppression du droit en tant qu'acte d'administration en vertu des art. 647a s. CC, étant précisé que la double majorité des têtes et des parts devrait être exigée dans la plupart des situations (art. 647b al. 1 CC).

Si la propriété par étages prend fin, l'ensemble de l'ordre communautaire, y compris les droits d'usage particulier accordés par décision de l'assemblée, s'éteint avec elle.

- **Le droit d'usage particulier par contrat**

Les droits d'usage particulier formés par contrat, en général des contrats de prêt ou de bail, sont des **droits relatifs**, de nature purement obligationnelle.

Les parties au contrat sont, d'une part, le propriétaire d'étages qui se voit octroyer un droit d'usage et, d'autre part, la communauté des propriétaires d'étages. Un tel contrat n'est soumis à **aucune exigence de forme**. Il ne doit toutefois pas avoir pour objet d'éluder les règles de forme sur les servitudes personnelles avec un contenu identique[37].

La **majorité nécessaire** pour la conclusion, respectivement la résiliation d'un tel contrat dépend de sa qualification en vertu des art. 647a s. CC[38]. On peut dès lors imaginer un bref bail à durée déterminée accepté à la majorité simple, voire directement conclu par l'administrateur en charge de l'administration courante ou, au contraire, un bail de longue durée, correspondant à un acte d'administration plus important et donc soumis à la double majorité des têtes et des quotes-

parts. Le contrat peut ensuite être **résilié** la communauté des propriétaires, en général par son administrateur, **selon les règles applicables du CO**.

Un tel contrat peut théoriquement survivre à l'extinction de la PPE, le changement de propriétaire – soit le fait qu'un propriétaire individuel ou des copropriétaires ordinaires succèdent aux propriétaires d'étages – ne mettant pas automatiquement fin à la relation contractuelle (cf. art. 261 CO).

2. Projet de modification du droit de la propriété par étages

Dans sa dernière version du 18 mai 2026, le projet de révision du droit de la propriété par étages consacre un nouvel art. 712b^{bis} P-CC aux droits d'usage particulier.

L'une des nouveautés consiste à accorder aux droits d'usage particulier accordés par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages une protection identique à celle des droits d'usage particulier réglementaires. Cette évolution nous apparaît salubre à plusieurs égards. En harmonisant les effets des droits d'usage particulier qui ressortent de l'ordre communautaire, le législateur contribuerait à limiter les risques de confusion pour les propriétaires d'étages, que nous mettons en évidence ci-dessus (cf. *supra*, p. 3). La loi traiterait ainsi de manière uniforme ces droits ayant tous une nature relative avec un effet *propter rem*.

Sous un angle économique, l'élargissement du « droit de veto » aux droits d'usage particulier concédés par décision est également positive : la valeur d'un tel droit pourrait être véritablement comptabilisée dans la valeur de la part d'étage à laquelle il se rapporte[39]. Dans l'arrêt commenté, l'on peut imaginer que la perte d'un jardin, adjacent à la part d'étage, « *de plus 300 m², situé en plein centre-ville [...] avec vue sur le lac* »[40] ne constitue pas seulement une perte d'un usage exclusif, mais également une perte de valeur considérable. Le nouveau droit éviterait ce type de déboires[41], lorsque l'on néglige, pour une raison ou une autre, de faire inscrire dans le règlement un droit d'usage particulier.

En mettant les droits d'usage particuliers réglementaires sur pied d'égalité avec ceux simplement décidés et protocolés lors d'une assemblée des propriétaires d'étages, il faut néanmoins relever que les deux documents ne sont pas considérés comme égaux dans la pratique actuellement. Si les acquéreurs de parts d'étages ont pour la plupart le réflexe de consulter le règlement d'administration et d'utilisation avant l'achat ou y sont invités par le notaire, tel n'est pas le cas de l'ensemble des décisions de la PPE, en particulier des plus anciennes. Ainsi, dans le droit actuel et *a fortiori* dans le droit futur si les droits d'usage particulier obtenus par voie de décision sont bel et bien renforcés, il est hautement recommandable que ces décisions fassent l'objet d'une mention au registre foncier (cf. art. 649a al. 2 CC), afin de leur conférer un minimum de publicité, quand bien même la mention n'offre aucune protection juridique supplémentaire. Cette mesure vise autant à renforcer la publicité du droit pour d'éventuels acquéreurs de parts d'étage qu'à préserver une preuve de l'existence de ces droits, notamment quand des dizaines d'années se sont écoulées depuis leur constitution et que la part d'étage a changé de mains à plusieurs reprises.

Sous l'angle de la publicité, l'on peut même s'interroger si l'intégration obligatoire des droits d'usage particulier dans le règlement d'administration et d'utilisation n'eût pas été une réforme plus efficace[42] : les deux modes de constitution ayant les mêmes effets, il n'apparaît pas absolument nécessaire de conserver celui qui présente des désavantages en termes de publicité. Par ailleurs, aujourd'hui, les propriétaires d'étages ne sont pas toujours conscients que le fait de prendre une simple décision à l'assemblée rend celle-ci quasiment « irrévocable ». La nouvelle produit toutefois cet effet, au moins de manière indirecte (par un droit de veto matériel du bénéficiaire), en matière de droits d'usage particulier.

Notons finalement que l'art. 712b^{bis} al. 2 P-CC clarifierait également la question de la cession des droits d'usage particulier réglementaires et octroyés par décision[43]. Rattachés à une part d'étage de manière impérative[44], ils seraient expressément incessibles à des tiers et le « transfert » entre propriétaires d'étages nécessiterait en réalité la suppression de l'ancien droit et la création d'un nouveau droit, ce qui exigerait une décision à la double majorité des têtes et des parts et l'accord du propriétaire d'étages concerné[45]. Les propriétaires d'étages resteraient toutefois libres de prévoir,

à l'unanimité, des règles de majorité différentes, étant précisé que le « droit de veto » du propriétaire d'étages concerné serait de nature impérative^[46].

^[1] L'arrêt commenté contient également un grief de déni de justice concernant les dépens de première instance (TF 5A_932/2025, consid. 6-7), lequel a été admis par le Tribunal fédéral, mais dont il ne sera pas question dans le présent commentaire.

^[2] Cf. *infra* III, 2 du présent commentaire pour la version retenue dans le projet du Conseil fédéral du 18 mai 2026, dans lequel cette mesure semble toujours d'actualité, à ce stade du processus législatif.

^[3] Le projet de loi et le projet de message sont consultables en ligne: [https://www.admin.ch /fr/newsb/H37Zao7MkbPzmY5PnFuln](https://www.admin.ch/fr/newsb/H37Zao7MkbPzmY5PnFuln) (consulté le 9 juillet 2026).

^[4] TF 5A_932/2025, consid. 5.1.1.

^[5] Pour une réflexion théorique sur la *summa divisio* des droits privés subjectifs dans le contexte des droits d'usage particulier: Piotet D., Le droit d'usage privatif réglementaire sur des parties communes, in: Bohnet/Carron (édit.), PPE 2017, Neuchâtel 2017, N 3 ss (ci-après: Piotet).

^[6] Cf. dans ce sens: Wermelinger A., Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712g ZGB, 2^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2019, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t CC ZGB, N 180 (ci-après: ZK-Wermelinger).

^[7] Cf. p.ex. Meier-Hayoz A./Rey H., Berner Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Berne 1988, Art. 712g ZGB, N 41 ss (ci-après: BK-Meier-Hayoz/Rey) qui réservaient ce terme aux droits d'usages accordés dans le règlement d'administration et d'utilisation. Cf. également la jurisprudence ancienne du Tribunal fédéral, p.ex. in: ATF 122 III 145, consid. 4b.

^[8] Cf. le projet de Message du CF du 13 mai 2026, p. 19.

^[9] TF 5A_422/2024, destiné à la publication, consid. 4; 5A_932/2025, consid. 5.1.1.

^[10] Amoos Piguet M., Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, Art. 712g CC, N 11 (ci-après: CR- Amoos Piguet); Gäumann S./Bösch R., Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7^e éd., Bâle 2023, Art. 712g CC, N 11 (ci-après: BSK-Gäumann/Bösch); Pradervand-Kernen M., Les servitudes et la propriété par étages, in: Bohnet F./Carron B. (édit.), PPE 2015, Neuchâtel 2015, N 125 (ci-après: Pradervand-Kernen); ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 180.

^[11] Steinauer, Les droits réels, Tome II, 5^e éd., Berne 2020, N 3225 (ci-après: Steinauer).

^[12] Pradervand-Kernen, N 130 souligne à juste titre que de telles servitudes, dans le cadre de la PPE, ne doivent pas avoir un contenu susceptible d'éluder les règles sur les parties privatives, p.ex. en octroyant, en sus d'un droit d'utilisation, un pouvoir de gestion sur l'assiette de la servitude, ou encore d'éluder les règles sur les parties communes, p.ex. en portant sur des espaces qui doivent pouvoir être utilisés par tous tel que le hall d'entrée.

^[13] Steinauer, N 3216.

^[14] Cf. Friedrich H.-P., Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt?, in: RNRF 67/1986, p. 74 (ci-après: Friedrich), qui voit dans la servitude un moyen d'augmenter la publicité d'un droit d'usage particulier.

^[15] Pfäffli R./Oswald M., Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum, in: Revue de l'avocat 2016, p. 482 (ci-après: Pfäffli/Oswald).

^[16] Cf. sur ces différentes servitudes: Pradervand-Kernen, N 132 ss.

^[17] Cf. dans ce sens: TF 5C.232/2003, consid. 5.

^[18] Dans ce sens: Piotet, N 31; ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 197 *in fine*.

^[19] Cf. déjà quelque peu sceptiques, même avant la réforme de 2012: BK-Meier-Hayoz/Rey,

art. 712g ZGB, N 49 *in fine* pour lesquels la «forme adéquate» pour concéder des droits d'usage particulier est leur intégration dans le règlement d'administration et d'utilisation.

[20] La doctrine unanime met en garde contre la constitution de servitudes personnelles, afin d'éviter que des personnes ayant quitté la PPE demeurent titulaires de la servitude et donc d'un droit d'usage sur une partie commune; cf. p.ex. Pradervand-Kernen, N 130.

[21] ATF 122 III 145, consid. 4b; TF 5A_422/2024, destiné à la publication, consid. 4; CR-Amoos Piguet, Art. 712g CC, N 11; BK-Meier-Hayoz/Rey, art. 712g ZGB, N 46; ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 186. Pour les droits d'usage particulier réglementaires, la protection offerte par l'art. 712g al. 4 CC (cf. *infra*) peut être considérée comme une manifestation supplémentaire du caractère renforcé du droit personnel attribué. Contre la qualification de droit personnel pour les droits d'usage particulier réglementaires: Piotet, N 13 ss.

[22] TF 5A_474/2017, consid. 3.1.3; CR-Amoos Piguet, Art. 712g CC, N 15.

[23] TF 5A_422/2024, destiné à la publication, consid. 4; 5A_474/2017, consid. 3.1.3.

[24] Piotet, N 31; ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 186.

[25] Dans ce sens: CR-Amoos Piguet, Art. 712g CC, N 15.

[26] ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 196.

[27] ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 196.

[28] ATF 136 III 261, consid. 4.3; 127 III 506, consid. 3a; TF 5A_932/2025, consid. 5.1.1.

[29] ZK-Wermelinger, Art. 712g ZGB, N 191.

[30] Perruchoud E., Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, Art. 649a CC, N 6.

[31] Friedrich, p. 74.

[32] ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 189: On peut au contraire imaginer un droit d'usage particulier constitué pour une durée très brève, p.ex. un local commun de dépôt utilisé par un propriétaire d'étages le temps du déménagement de sa fille d'un domicile à un autre, correspondant ainsi à un acte d'administration courant que l'administrateur pourrait valablement concéder sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étages.

[33] ATF 136 III 261, consid. 4.3; 127 III 506, consid. 3a-d. Les autres modes de prise de décision telle que la décision écrite par voie de circulation sont théoriquement admissibles mais devraient être évités pour la constitution d'un droit d'usage particulier, compte tenu de son importance. Sur ce type de décisions: ZK-Wermelinger, Art. 712m CC, N 139 ss.

[34] ATF 136 III 261, consid. 4.3; Pfäffli/Oswald, p. 482.

[35] TF 5A_932/2025, consid. 5.2.2.

[36] Cf. sur ces deux aspects dans l'arrêt commenté: TF 5A_932/2025, consid. 5.2.2 pour l'interprétation de la norme et consid. 5.1.1 pour les références à la doctrine.

[37] Cf. pour un exemple: TF 4A_364/2007, consid. 5.

[38] BK-Meier-Hayoz/Rey, Art. 712g CC, N 52.

[39] Cf. sur le lien avec la valeur économique de la part d'étage: Piotet, N 27.

[40] TF 5A_932/2025, consid. 1.1.

[41] Cf. en ce sens dans l'arrêt commenté: TF 5A_932/2025, consid. 5.1.1 et les références aux auteurs à l'origine

[42] Cf. Friedrich, p. 74: «*Naheliegend ist es, die Sondernutzungsrechte im Reglement einzuräumen*».

[43] Dans le droit actuel, le sujet est débattu par la doctrine et la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 122 III 145) est critiquée. Pour un résumé de la situation: Pfäffli/Oswald, p. 483; Piotet, N 16, 39; ZK-Wermelinger, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 194.

[44] Cf. le projet de Message du CF du 13 mai 2026, p. 19-20, qui parle de créer un «*lien indivisible entre le titulaire du droit et son statut de propriétaire*».

[45] Cf. le projet de Message du CF du 13 mai 2026, p. 20.

[46] Cf. le projet de Message du CF du 13 mai 2026, p. 20.

Proposition de citation

Simon Varin / Amédéo Wermelinger, En PPE, tous les droits d'usage particulier ne se valent pas, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_932/2024, Newsletter immodroit.ch juillet 2026