

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 septembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffier : M. Favez

Art. 223 CPC ; art. 1 al. 2, 647 al. 1^{bis}, 712g al. 3 et 4, 712n al. 2, 712t al. 2

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, **V.**_____ et **N.**_____, toutes à C._____, contre le jugement rendu le 5 décembre 2023 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelantes d'avec la **Communauté des propriétaires d'étages R.**_____, à C._____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 décembre 2023, dont les motifs ont été adressés aux parties le 26 septembre 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté les conclusions de la demande déposée par A._____, V._____ et N._____ contre la Communauté des propriétaires d'étages R._____ (ci-après : la PPE R._____) (I) et a arrêté les frais judiciaires et les dépens (II et III).

En droit, le tribunal a retenu que neuf copropriétaires sur treize, représentant 630 millièmes, ont autorisé l'administratrice de la PPE R._____ à agir en justice en qualité de représentant de l'intimée et à mandater un conseil pour défendre les intérêts de celle-ci, et que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 11 octobre 2022 et a été accepté.

Sur le fond, les premiers juges ont considéré qu'un droit d'usage particulier de parties communes dans une copropriété par étages peut être accordé à un ou plusieurs propriétaires d'étage, par un règlement ou par une décision de la communauté des copropriétaires. Dans le cadre du règlement, une telle décision nécessite la double majorité des voix et des parts d'étage. Ils ont rappelé que, depuis l'entrée en vigueur de l'art. 712g al. 4 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) le 1^{er} janvier 2012, tout propriétaire d'étage directement concerné par un droit d'usage particulier réglementaire dispose d'un droit de veto matériel, et cela aussi lorsque le droit a été constitué avant cette date. Dans leur raisonnement, les premiers juges ont dénié à A._____, V._____ et N._____ un tel droit de veto, motif pris qu'elles ne disposaient pas d'un droit réglementaire. Le droit d'usage particulier dont elles bénéficiaient n'avait en effet jamais été intégré dans le règlement de la PPE R._____. Il en découlait que la décision prise le 2 juillet 1984 pouvait donc être supprimée par une autre décision prise à la double majorité des copropriétaires, ce qui était le cas en l'espèce, à savoir par la

décision litigieuse de l'assemblée de la PPE R._____ du 28 septembre 2021. Les premiers juges ont également nié que, contrairement à ce que plaidaient A._____, V._____ et N._____, une usucapion au sens de l'art. 662 al. 1 CC puisse entrer en ligne de compte, la durée requise n'étant pas atteinte et cette disposition ne trouvant pas application s'agissant d'un simple droit d'usage particulier.

B. Par acte du 30 octobre 2024, A._____, V._____ et N._____ (ci-après : les appelantes) ont fait appel de ce jugement, concluant avec suite de frais à sa réforme en ce sens que leur demande est admise, la décision litigieuse de l'assemblée de la PPE R._____ (ci-après : l'intimée) du 28 septembre 2021 étant déclarée nulle, subsidiairement annulée. A titre subsidiaire, les appelantes ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel.

Il n'a pas été requis de réponse de l'intimée.

Le 9 mai 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

1. Les appelantes sont copropriétaires de la PPE intimée, sise Impasse de E._____ à C._____, parcelle de base n° [...] du Registre foncier.

2. a) La PPE intimée est divisée en 14 unités d'étages.

b) L'appelante N._____ est copropriétaire avec Q._____, chacun pour une demie, du lot 4 (50/1000^e) acquis le 3 mai 1990. L'appelante A._____ est propriétaire du lot 5 (90/1000^e), acquis le 22

septembre 2009. L'appelante V._____ est propriétaire des lots 6 (80/1000^e), acquis le 2 février 1990, et 7 (110/1000^e), acquis le 8 octobre 2004.

c) H._____ est propriétaire du lot 1 (70/1000^e), acquis le 8 mars 2013, X._____ du lot 2 (30/1000^e), acquis le 26 avril 2016, Z._____ du lot 3 (60/1000^e), acquis le 7 juillet 1997, P._____ du lot 8 (50/1000^e), acquis le 23 août 1990, L._____ et B._____ du lot 9 (40/1000^e), en propriété commune, acquis le 3 février 2017, M._____ du lot 10 (80/1000^e), acquis le 24 mars 1995, W._____ du lot 11 (80/1000^e), acquis le 7 juillet 1997, D._____ du lot 12 (110/1000^e), acquis le 20 août 2013, U._____ du lot 13 (60/1000^e), acquis le 17 décembre 2003 et T._____ et K._____ du lot 14, en propriété commune, acquis le 30 mai 1995 (90/1000^e).

3. a) La PPE intimée a été constituée le [...] 198[...] par-devant notaire par la société R._____ SA, dont I._____ était l'administrateur. Ce dernier est l'époux de V._____, le père d'A._____ et le frère de N._____.

b) I._____ a été l'administrateur de la PPE intimée jusqu'au 11 janvier 2020. Depuis lors, la PPE en question est administrée par la société J._____ AG.

4. La PPE intimée comprend un parking donnant sur l'Impasse de E._____. Elle dispose également d'un jardin supérieur situé au sud-ouest, devant le lot 5, 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.

5. a) La PPE intimée est régie par un règlement d'administration et d'utilisation.

b) L'art. 7 du règlement prévoit notamment que les places, accès, pelouses et jardins sont des parties communes affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires.

c) L'art. 23 du règlement prévoit que l'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance et que les objets à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

d) Aux termes de l'art. 31 let. b du règlement, la majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié des parts, est nécessaire pour « *les actes d'administration importants (art. 647b CCS)* ».

e) Lors de la constitution de la PPE intimée le [...] 198[...], la teneur de l'art. 47 dudit règlement était la suivante : « *le propriétaire du lot numéro deux a un droit de jouissance exclusif sur la partie de jardin teintée en bleu foncé sur le plan ci-annexé. Ce droit de jouissance ne pourra être supprimé qu'avec le consentement du bénéficiaire de ce droit. Le propriétaire de ce lot aura l'obligation d'entretenir son jardin à ses frais* ».

f) Le [...] 198[...], le notaire O. _____ a instrumenté un acte de modification de propriété par étages, qui supprimait l'art. 47 susmentionné. Il est admis que compte tenu de cette suppression, il n'existe plus aucun droit d'usage ou de jouissance particulier et privatif sur le jardin (terrasse) situé devant le lot 2.

Par cet acte, il a également été procédé à la modification des parts (millièmes) afférentes aux lots d'étage.

6. a) Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires s'est tenue le [...] 198[...]. Le point 1 du procès-verbal de cette assemblée, daté du [...] 198[...], a la teneur suivante :

1. ATTRIBUTION DES JARDINS A USAGE PRIVATIF

Etant précisé que la PPE R._____ dispose de trois zones jardins, soit :

- Jardin situé au sud-est devant appartement lot 5 propriété de Y._____.
- Jardin situé au centre permettant l'accès à la propriété par les escaliers de la [...].
- Jardin situé au sud-est devant le lot 2.

Sauf exception du jardin situé au centre, lequel est accessible par la porte côté jardin et qui permet le passage en direction de la [...], les deux autres jardins sont difficilement accessibles pour les autres lots.

Dès lors, il est décidé que les jardins situés au sud-est et au sud-ouest seront destinés exclusivement à usage privatif des lots auxquels ils sont rattachés, soit respectivement lot 2 et lot 5.

Les jardins en question pourront être pourvus d'un portillon destiné à en interdire l'accès à tout autre usager.

En échange de cet usage privatif, les propriétaires des deux appartements concernés devront veiller à l'entretien des jardins à leurs frais exclusivement. Toutefois, pour l'entretien des jardins, ils veilleront à suivre aux instructions qui pourront leur être données par l'administrateur de la PPE R._____.

b) Il ressort du procès-verbal de l'assemblée que cette décision a été prise à l'unanimité des copropriétaires présents. A cette époque, le lot 5 était la propriété de Y._____ et les 13 autres lots propriétés de la R._____ SA, dont le représentant était I._____, qui était également l'administrateur de la PPE R._____. Le procès-verbal a été signé par I._____, son père Y._____ ainsi que V._____, alors secrétaire.

c) 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 de modification du règlement de la PPE.

d) Entendus en qualité de témoins, M._____ et P._____ ont tous deux confirmé n'avoir eu connaissance qu'en 2005 du procès-verbal de l'assemblée générale qui s'était tenue le [...] 198[...].

e) Il est admis qu'aucun accord pour l'attribution de l'usage de la terrasse et des jardins n'a jamais été formellement donné postérieurement au [...] 199[...], les appelantes se référant au procès-verbal de 198[...].

7. a) Les actes de vente relatifs aux lots des copropriétaires W._____, P._____, M._____, X._____, T._____ et K._____, W._____, Z._____ et D._____ ne font pas mention de l'existence d'un droit d'usage privatif sur le jardin.

b) L'acte de vente relatif au lot 8 signé le [...] 199[...] par P._____, acquéreur, et la société R._____ SA, venderesse, représentée par I._____, mentionne ce qui suit à la clause 14 :

Le vendeur informe l'acquéreur que vraisemblablement l'usage de la terrasse située devant le lot numéro deux, ainsi que l'usage des jardins situés devant les lots numéros un et cinq de la propriété par étages, actuellement compris dans les parties communes de cette propriété par étages, seront attribués, par ses soins et avec l'accord des autres copropriétaires, aux propriétaires respectivement des lots deux pour la terrasse et des lots un et cinq pour les jardins.

8. Les témoins M._____, P._____ et D._____ ont tous trois confirmé que durant son mandat, l'ancien administrateur de la PPE, I._____, avait géré de manière très directive la copropriété, sans prendre en considération les opinions des autres copropriétaires, notamment lorsque certains copropriétaires ont requis des explications quant à la question des droits d'usages particuliers des jardins.

Le témoin M._____ a ajouté ce qui suit : *« Lorsque j'ai eu connaissance du procès-verbal de 198[...] en 20[...], je me suis informé auprès du Registre foncier afin de déterminer s'il y avait eu une inscription. J'ai constaté que cela n'était pas le cas. Il n'y avait pas non plus de mention dans le règlement d'administration. En questionnant le préposé de l'époque, j'ai appris qu'il n'y avait eu aucune réquisition au Registre foncier en 198[...]. Sur la base de mes recherches en 20[...], j'ai*

voulu poser une question à ce sujet à l'administrateur et cela a débouché à des explications lors d'une assemblée générale postérieure à 20[...]. Cela devait être en 20[...] ou 20[...], lors d'une assemblée ordinaire. On m'avait alors informé qu'il n'existait aucun droit en faveur de la copropriété, uniquement un droit d'usage exclusif. C'est à partir de là que j'ai compris que l'administrateur s'opposait à ce que les copropriétaires dans leur ensemble aient la disposition de ces jardins ».

9. a) La modification du règlement de copropriété s'agissant des parties privées et communes des balcons et terrasses a été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16 février 2008.

Il ressort notamment du procès-verbal de l'assemblée générale que M. _____ a soulevé la problématique de l'affectation des jardins de l'immeuble, en relevant que le jardin supérieur, soit celui situé devant le lot 5, devrait être à l'usage de tous selon l'extrait du Registre foncier. Il a également indiqué que selon lui l'usage exclusif de ce jardin ne serait pas opposable à des tiers, faute d'inscription au Registre foncier. L'administrateur I. _____ s'est référé à la décision prise à l'assemblée générale du [...] 198[...] et a indiqué que les seuls tiers concernés étaient les copropriétaires, qui étaient informés et acceptaient la situation, et qu'il leur appartenait d'en informer tout futur acquéreur s'ils étaient amenés à vendre leur lot. Le procès-verbal mentionne que *« sans se prononcer formellement sur ce point, les copropriétaires présents conviennent du bien-fondé des remarques de l'administrateur et n'adhèrent pas à l'objection formulée par M. _____ »*.

Interpellé sur ce point, le témoin M. _____ a déclaré ce qui suit :

Sur questions de Me Dénériaz, en référence à la pièce 117 [procès-verbal de l'assemblée du [...] 20[...]], qui me demande si les copropriétaires ont avalisé l'usage privatif lors de l'assemblée générale de 20[...], les copropriétaires ont pris acte de l'explication donnée par I. _____ car il était très directif et la discussion n'était pas possible. Les copropriétaires ont donc pris acte de l'explication mais n'ont pas avalisé de

décision à ce sujet. S. _____ a effectivement fait remarquer que le droit exclusif lui paraissait normal au vu de la situation mais cette personne n'était manifestement pas apte à comprendre la portée des explications données par l'administrateur. L'administrateur a répondu à ma question relative à l'absence d'inscription du droit d'usage exclusif au Registre foncier mais sa réponse n'avait pas de sens puisqu'elle est contraire aux inscriptions du Registre foncier. J'ignore si les copropriétaires ont admis les explications de l'administrateur. Pour moi, aucune décision n'a été prise lors de cette assemblée. Il n'y a pas eu de contestation du procès-verbal du [...] 20[...]. Vous me demandez pourquoi j'ai admis qu'une telle situation perdure entre 199[...] et 2021. Il s'agit d'une situation complexe car I. _____ avait la mainmise complète sur la PPE et les copropriétaires avaient peu de possibilités de faire valoir leur voix, même lors des assemblées. Il était très compliqué de s'opposer à une quelconque prise de position de l'administrateur, qui savait enrober les choses pour les faire passer lors de l'assemblée. A l'époque, de nombreux copropriétaires étaient en résidence secondaire, à savoir 4 ou 5, et qui venaient tous les 15 jours ou deux à trois fois par an. Ils donnaient donc un mandat de représentation à l'administrateur. Ce dernier représentait ainsi toute sa famille ainsi que ces 4 ou 5 copropriétaires en résidence secondaire. Ainsi, lorsqu'il s'agissait de délibérer, l'administrateur possédait la majorité. Donc plutôt que d'agir avec des copropriétaires que je ne voyais jamais, je me suis fait une raison à titre personnel jusqu'au jour où je pourrais faire quelque chose avec d'autres copropriétaires. Je ne voyais mal agir seul en révocation de l'administrateur ou en contestation d'une décision de l'AG. Il n'y avait pas de consensus entre les autres copropriétaires et il était alors difficile de dégager une majorité. Il y avait une mainmise non officielle de l'administrateur sur la copropriété. On a laissé faire, au lieu de s'opposer à ces décisions.

b) Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du [...] 20[...], l'administrateur a indiqué que la terrasse devant le lot 2 constituait « *une partie commune attribuée à l'usage exclusif des lots 2 et 3 et que toute construction à cet endroit devrait préalablement obtenir l'accord des copropriétaires, ainsi que l'autorisation de la Commune* ».

10. Par courriel du 15 septembre 2021, M. _____ a requis de l'administratrice J. _____ AG de porter à l'ordre du jour la question des droits d'usages particuliers des lots 2 et 5.

11. Par courrier daté du 14 septembre 2021, l'administratrice J._____ AG a convoqué les copropriétaires à une assemblée générale ordinaire le 28 septembre 2021, dont l'ordre du jour fait état d'une discussion, respectivement décision, relative aux droits d'usages particuliers des lots 2 et 5.

12. Par courriers du 25 septembre 2021 adressés aux copropriétaires K._____ et X._____, I._____ a notamment indiqué ce qui suit :

(...) il est bien dans l'intérêt absolu de la propriétaire de ce lot 2 de garder la situation telle qu'elle existe en l'état juridiquement aujourd'hui selon décision de dite assemblée des copropriétaires de 198[...].

Par suite, il n'est pas dans l'intérêt de cette propriétaire de suivre aux velléités, soutenues par M._____, D._____ et quelques autres suiveurs, consistant à vouloir récupérer ou modifier l'usage de cette terrasse ni de participer à une décision concernant l'usage des jardins partie supérieure.

(...)

Il va sans dire également que si malgré l'absence d'accord de la bénéficiaire, une décision devait malgré tout être prise par l'assemblée, celle-ci serait simplement illégale.

Dans tous les cas, M._____, dans son ignorance coupable, et D._____, dans sa frustration, font fausse route et voudraient entraîner certains copropriétaires dans une aventure judiciaire longue et coûteuse dont l'issue ne leur sera pas favorable.

(...)

Pour ce qui vous concerne ainsi que vos locataires, une telle aventure judiciaire ne vous apportera rien si ce n'est des préoccupations, des frais judiciaires et des frais de copropriété futurs augmentés lorsqu'il faudra suivre à l'entretien de ces jardins. Je vous invite donc à vous en abstenir.

13. Par courrier du 28 septembre 2021 remis avant l'assemblée à G._____, représentant de l'administratrice J._____ AG, I._____ a fait part de l'opposition d'A._____, de V._____ et de N._____ à toute décision visant à la suppression du droit d'usage particulier attribué au lot 5.

14. a) L'assemblée générale des copropriétaires s'est tenue le 28 septembre 2021 à l'Hôtel de F._____. Qualifiée initialement par erreur d'assemblée générale extraordinaire, il s'agissait en réalité d'une assemblée générale ordinaire.

b) Dite assemblée était présidée par G._____, représentant de l'administratrice J._____ AG. Treize copropriétaires sur treize étaient présents ou représentés, totalisant 1'000 millièmes de copropriété.

Le copropriétaire U._____ avait donné une procuration à M._____ pour le représenter à dite assemblée. Quant à K._____, elle représentait son époux T._____, ce qu'elle avait toujours fait lors des assemblées précédentes selon les témoignages recueillis à l'audience du 30 novembre 2023.

c) Le chiffre 10 de l'ordre du jour de cette assemblée portait sur la discussion et décision de la suppression du droit d'usage particulier attribué au lot 5 sur le jardin supérieur au sud-ouest situé devant cette unité d'étage et de la suppression du droit d'usage particulier attribué au lot 2 sur le jardin au sud-est situé devant cette unité d'étage.

d) Il ressort du chiffre 11 du procès-verbal que l'assemblée a décidé à la double majorité des copropriétaires présents et représentés, soit « *10 voix pour totalisant 570 millièmes et 4 voix contre totalisant 250 millièmes* », de retirer le droit d'usage exclusif des jardins situés au sud et sud-ouest octroyés aux lots 2 et 5. Le procès-verbal mentionne que « *la propriétaire du lot no 5 fait partie des 4 voix contre cette décision et s'oppose formellement à cette décision* ». Il est enfin écrit qu'« *[e]n cas de contestation, l'assemblée décide à 9 voix pour et 4 contre qu'un homme de loi soit mandaté par la PPE afin de la défendre.* »

e) Le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires a été adressé aux appelantes par courrier simple daté du 13 octobre 2021, notifié le 15 octobre 2021.

f) Par courrier du 21 octobre 2021, l'administratrice J. _____ AG a apporté des corrections au procès-verbal, notamment à son chiffre 11 en ce sens que l'assemblée a décidé à la double majorité des copropriétaires présents et représentés, soit « *9 voix pour totalisant 630 millièmes, 4 voix contre totalisant 370 millièmes* », de retirer le droit d'usage exclusif des jardins sud et sud-ouest octroyés aux lots 2 et 5.

g) Par courrier du 25 octobre 2021, I. _____, représentant toujours les appelantes, a confirmé qu'il contestait « *partie des décisions prises par l'assemblée générale* » et que celles-ci seraient attaquées en justice.

15. Neuf copropriétaires sur treize, représentant 630 millièmes, ont autorisé l'administratrice J. _____ AG à agir en justice en qualité de représentant de la PPE intimée et à mandater un conseil pour défendre les intérêts de celle-ci.

Ce point a été porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2022 et a été accepté au chiffre 10 du procès-verbal de dite assemblée.

16. a) Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 7 décembre 2021, les appelantes ont saisi le tribunal d'une demande le 23 mars 2022 par laquelle elles ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et de dépens :

Principalement

I. Constater la nullité absolue de la décision prise sous chiffre 10 de l'ordre du jour du 28 (recte) septembre 2021, respectivement le chiffre 11 du procès-verbal de l'assemblée générale de la communauté des copropriétaires d'étages PPE R. _____ qui s'est tenue à l'Hôtel F. _____, le 28 (recte) septembre 2021.

Subsidiairement

II. Annuler la décision prise sous chiffre 10 de l'ordre du jour du 28 (recte) septembre 2021, respectivement le chiffre 11 du procès-verbal de l'assemblée générale de la communauté des copropriétaires d'étages PPE R._____ qui s'est tenue à l'Hôtel F._____, le 28 (recte) septembre 2021.

b) Par réponse du 20 septembre 2022, l'intimée a conclu au rejet des conclusions de la demande, avec suite de frais et dépens. A cette occasion, l'intimée a produit les autorisations individuelles délivrées par H._____, X._____, P._____, Z._____, W._____, T._____ et K._____, D._____, M._____ et U._____ afin d'autoriser l'administratrice J._____ AG à agir en justice dans le cadre de la présente procédure et à mandater Me Nicolas Saviaux comme conseil.

c) Par déterminations du 31 janvier 2023, les appelantes ont conclu préalablement à ce que la réponse du 20 septembre 2022 soit déclarée irrecevable et retranchée de la cause. Pour le surplus, elles ont maintenu les conclusions de leur demande.

d) Par détermination du 16 mars 2023, l'intimée a conclu à ce que sa réponse soit déclarée recevable et au rejet des conclusions de la demande, avec suite de frais et dépens.

e) L'audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 20 avril 2023. Par ordonnance de preuves du 25 avril 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a admis la recevabilité de la réponse du 20 septembre 2022 ainsi que des déterminations du 31 janvier 2023.

f) Par ordonnance d'instruction du 23 novembre 2023, la présidente a admis à la procédure les allégués nouveaux n^{os} 202 et 208 ainsi que les moyens de preuves de ces allégués introduits par requête de nova déposée le 16 octobre 2023 par l'intimée et a déclaré irrecevable les allégués nouveaux n^{os} 192 à 201, 203 à 207 et 209 ainsi que les moyens de preuves de ces allégués et en a ordonné le retranchement de la procédure.

g) L'audience de jugement s'est tenue le 30 novembre 2023. I._____, représentant les appelantes A._____ et V._____, a été interrogé à forme de l'art. 192 CPC. Les témoins M._____, P._____ et D._____ ont été entendus.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Déposé en temps utile - les fêtes étant applicables (art. 145 al. 1 let. b CPC) - par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III

374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

2.2 En l'espèce, l'état de fait a été complété d'office quant à la date d'acquisition des lots de la PPE intimée par les différents copropriétaires (cf. C. 2b et c ci-dessus) et à la teneur de l'art. 23 du règlement de la PPE intimée (cf. C. 5c ci-dessus), faits notoires résultant du registre foncier. L'état de fait doit également être précisé s'agissant du contenu du procès-verbal de l'assemblée de la PPE intimée du 28 septembre 2021, manifestement incomplet à la lumière des allégués et pièces du dossier. Il convient en effet d'y ajouter l'opposition des appelantes à la décision de retirer le droit d'usage exclusif des jardins et la décision de l'assemblée de mandater un « *homme de loi* » en cas de contestation (pièces 10 et 12, allégués 19 à 25 ainsi que 161 et 162).

Le bordereau de pièces produit à l'appui de l'appel contient une copie du jugement attaqué (cf. art. 311 al. 2 CPC, pièce 1) et une procuration figurant déjà dans le dossier de première instance (pièce 6) qui sont recevables à ce titre. En revanche, les pièces 2 et 3, à savoir des

photographies des jardins litigieux et une procuration du 3 mai 1984 étaient connues des appelantes dans le cadre de la procédure de première instance. A tout le moins, elles n'expliquent pas pour quels motifs elles auraient été dans l'impossibilité de les produire devant l'instance précédente en faisant preuve de la diligence requise. Ces pièces sont ainsi irrecevables. Quant à l'avant-projet d'actualisation du droit de la propriété par étages et au rapport explicatif relatif à cet avant-projet du 20 septembre 2024 (pièce 4 et 5), élément postérieur au jugement attaqué, la question de leur recevabilité peut rester ouverte dans la mesure où ils sont sans incidence sur la solution du litige en appel.

3. Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel

est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

En l'espèce, les appelantes procèdent tout d'abord, aux pp. 3-4 de leur appel à un rappel des faits. Ce faisant, elles se contentent de présenter un état de fait restreint – sans faire la moindre allusion au jugement querellé – qu'elles n'accompagnent d'aucun grief de constatation inexacte des faits. Or, il n'appartient pas à l'autorité de céans de comparer le résumé présenté par les appelantes et l'état de fait établi par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles différences. Aussi, cette partie du mémoire d'appel ne répond pas aux exigences légales et jurisprudentielles en matière de motivation. Elle est irrecevable.

4.

4.1 Dans un moyen qu'il convient de traiter préalablement et qui avait déjà été soulevé en première instance, les appelantes soutiennent, en se fondant sur l'art. 712t al. 2 CC, que la réponse déposée par la PPE intimée le 20 septembre 2022 sous la signature de son conseil Me Nicolas Saviaux n'était pas recevable, car l'administrateur n'aurait pas été autorisé à procéder par l'assemblée de la PPE. Les appelantes en tirent la conclusion que, faute de réponse valablement déposée, la cause aurait dû

être jugée sur la base de leurs allégations devant l'instance précédente et leur demande admise.

Sur ce point, la présidente a, par ordonnance de preuves du 25 avril 2023, admis la recevabilité de la réponse de la PPE intimée du 20 septembre 2022 ainsi que ses déterminations du 31 janvier 2023. Le tribunal a ensuite statué par le jugement attaqué en tenant compte des écritures de l'intimée, considérant que le conseil de la PPE intimée avait été valablement constitué.

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 223 al. 1 CPC, si la réponse n'est pas déposée dans le délai imparti, le tribunal fixe au défendeur un bref délai supplémentaire. L'art. 223 al. 2 CPC précise que si la réponse n'est pas déposée à l'échéance du délai, le tribunal rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée (première phrase). Sinon, la cause est citée aux débats principaux (seconde phrase).

Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de traiter différemment le défaut de réponse et le dépôt d'un mémoire de réponse vicié et non rectifié. Il résulte de l'art. 132 al. 1 CPC que l'acte non rectifié doit être assimilé à un acte inexistant, qui n'a notamment aucun effet, le cas échéant, sur l'application de l'art. 223 al. 2 CPC (TF 4A_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 2 ; CJ-GE ACJC/506/2025 du 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 Piguet, 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). Quoi qu'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 Piguet, *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 acquérait 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).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge des appelantes A._____, V._____, et N._____, solidairement entre elles.
- IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Christian Dénériaz (pour les appelantes),
- Me Nicolas Saviaux (pour l'intimée),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :