

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mai 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Segura, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 112 CO ; 106 et 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A._____ Sàrl**, à Q***, demanderesse, contre le jugement rendu le 31 mai 2024 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **B._____**, à Lausanne, défendeur, et **COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PPE K._____**, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 mai 2024, motivé le 4 juin 2025, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande déposée le 11 septembre 2020 par A._____ Sàrl à l'encontre de B._____ et la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K._____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 26'702 fr. 30, les a mis à la charge d'A._____ Sàrl et les a compensés avec l'avance de frais versée (II), a dit qu'A._____ Sàrl était la débitrice de B._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 9'951 fr. 15 à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires (III), a dit qu'A._____ Sàrl était la débitrice de B._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 10'000 fr. à titre dépens (IV) et a dit qu'A._____ Sàrl était la débitrice de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 5'000 fr. à titre de dépens (V).

En droit, les premiers juges, amenés à statuer sur une action en paiement déposée par A._____ Sàrl à l'encontre de B._____ et de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K._____ fondée sur une servitude, ont retenu que la servitude en question prévoyait notamment que la plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages et des ancrages qui interviendraient lors du futur terrassement sur le fonds servant (soit la parcelle n° aaa de la commune de R***), serait à la charge de B._____ ou si celui-ci devait faire défaut, à charge du fonds dominant (soit la parcelle n° bbb de la commune de R***). Ils ont considéré que l'obligation prévue par la servitude susmentionnée était une obligation de nature personnelle, qui ne liait que les parties au contrat. Cela étant, le fondement de l'action personnelle était le contrat de servitude signé entre J._____ et B._____, qui étaient respectivement propriétaires des parcelles n° aaa et n° bbb au moment de son inscription. Le tribunal a dès lors considéré que seul J._____, en tant que partie au contrat, avait la qualité pour agir en exécution de celui-ci à l'encontre de B._____ et qu'il ne résultait nullement dudit engagement une volonté des parties d'accorder à un tiers

le droit d'exiger directement la prestation. Par conséquent, A. _____ Sàrl ne disposait pas de la qualité pour agir à l'encontre de B. _____. Même à considérer qu'il s'agit d'une action réelle et qu'il appartînt au propriétaire de la parcelle grevée de faire valoir son droit, A. _____ Sàrl n'était plus propriétaire de la parcelle au moment des travaux litigieux, de sorte qu'elle n'était pas titulaire du droit matériel invoqué et ne disposait pas de la légitimation active.

Les premiers juges ont considéré par surabondance que la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K. _____ ne disposait pas de la qualité pour défendre dans la mesure où celle-ci appartenait aux propriétaires d'étages, en qualité de copropriétaires de l'immeuble de base, contre lesquels l'action aurait dû être intentée en tant que Consorts nécessaires. Dans l'hypothèse d'une action personnelle, la Communauté susmentionnée n'étant pas partie au contrat de servitude, elle ne disposait en tous les cas pas de la légitimation passive.

S'agissant de la répartition des frais et des dépens, le tribunal a arrêté les frais à 26'702 fr. 30, soit 7'000 fr. d'émolument de décision, 200 fr. pour l'émolument de la requête de sûretés et 19'502 fr. 30 d'honoraires d'expert, et les a mis à la charge de la demanderesse qui succombait.

B. Par acte du 7 juillet 2025, A. _____ Sàrl (ci-après : l'appelante) a interjeté un appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à son annulation et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre subsidiaire, elle a notamment conclu à la réforme du jugement attaqué en ce sens que sa demande soit admise, qu'il soit constaté que la plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages (paroi berlinoise, pieux jetting ou autre) et des ancrages intervenues lors du terrassement en pleine masse sur le fonds servant n° aaa de la commune de R*** se monte à 99'726 fr., qu'il soit dit que tant B. _____ et la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K. _____ (ci-après : les intimés) soient reconnus ses débiteurs du montant de 99'726 fr., avec intérêts à 5 % l'an

dès le 19 décembre 2014 non compris et dus en sus, qu'il soit dit qu'à défaut pour l'intimé de s'exécuter dans le délai que lui fixera l'appelante quant au paiement de l'intégralité du montant susmentionné, plus intérêts, ordre serait donné à l'intimée d'acquitter immédiatement ledit montant, que les frais de première instance soient mis à la charge des intimés et que ce ceux-ci soient condamnés à lui verser, solidairement entre eux, la somme de 15'000 fr. à titre de dépens de première instance. A titre plus subsidiaire, l'appelante a conclu à l'irrecevabilité de sa demande formée à l'encontre de l'intimée, à l'admission de celle formée à l'encontre de l'intimé, à ce que le constat de la valeur de la plus-value évoquée dans les conclusions subsidiaires soit fait, à ce que l'intimé soit reconnu son débiteur du montant de 99'726 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 décembre 2014 non compris et dus en sus, à ce que les frais de première instance soient mis à la charge de l'intimé, à ce que ce dernier lui verse la somme de 10'000 fr. à titre de dépens et à ce que l'appelante doive la somme de 2'500 fr. à l'intimée à titre de dépens.

Par réponse du 15 septembre 2025, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par acte du même jour, l'intimée a également déposé une réponse en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par courrier du 29 septembre 2025, l'appelante s'est référée à son écriture d'appel.

Le 17 octobre 2025, l'intimé a indiqué ne pas avoir d'observations complémentaires à formuler.

L'intimée ne s'est pas déterminée.

La cause a été gardée à juger par courrier du 11 février 2026.

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

1. L'appelante est une société à responsabilité limitée fondée en 1999.

Le but de la société est « Entreprise générale de construction, réalisation de travaux (construction, rénovation, transformation, mandats d'architecture, sous-traitance, gérance, courtage, promotion, gestion, vente, etc.) dans le domaine immobilier ; commerce de matériaux de construction et d'agencement, de produits alimentaires et d'articles ménagers ».

L._____ et M._____ sont les associés-gérants de l'appelante, avec signature individuelle.

2. Les parcelles n^{os} aaa et bbb de la commune de R***, se situant côte à côte, étaient initialement propriétés de J._____.

3. Le 4 avril 2006, sous la minute n° [...] de Me N._____, notaire à S***, J._____, l'intimé et la commune de R*** ont signé une convention, prévoyant notamment ce qui suit :

« 1) J._____ et P._____ s'autorisent mutuellement à construire en ordre contigu entre la surface teintée en vert sur le plan ci-annexé et le solde de la parcelle teinté en jaune sur ledit plan qui restera propriété de J._____.

(...)

3) J._____ et P._____ s'engagent à faire reprendre la présente convention par les futurs acheteurs des parcelles concernées (...) ».

4. Le 18 octobre 2007, l'intimé a fait l'acquisition de la parcelle n° bbb, J._____ est demeuré propriétaire de la parcelle n° aaa, voisine.

5. Le 18 octobre 2007, J._____ et l'intimé ont fait inscrire au Registre foncier une servitude n° ID.[...] « Constructions ; Maintien d'ancrages et semelles de murs de soutènement », dont le bien-fonds n° aaa était le fonds servant et le bien-fonds n° bbb le fonds dominant.

Cette servitude prévoyait notamment ce qui suit : « (...) Le propriétaire du fonds dominant pourra installer et maintenir les ancrages fixés dans le sol du fonds servant ainsi que la semelle du mur de soutènement. Dans l'hypothèse où une construction est édifiée sur la parcelle n° aaa de R***, le propriétaire de la parcelle n° bbb de R*** s'engage à enlever ou déplacer les ancrages qui gênent la construction future. (...) ».

6. Le 21 mai 2008, J. _____ et l'intimé sont convenus de radier la servitude précitée et de la remplacer par la servitude intitulée « Constructions : Ancrages ID [...] », grevant la parcelle n° aaa de la commune de R***, qui a été inscrite au Registre foncier de T*** en faveur de la parcelle n° bbb précitée.

S'agissant de l'exercice de cette servitude, il est en particulier prévu au Registre foncier que « (...) La plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages (paroi berlinoise, pieux jetting ou autre) et des ancrages qui interviendront lors du futur terrassement en pleine masse sur le fonds servant, sera à la charge de B. _____ ou si celui-ci devait faire défaut, à charge du fonds dominant. Il est admis qu'au préalable, le fonds servant aura mis en place, pour les besoins de la future construction sise sur son fonds, un ouvrage de retenue ou de captage des eaux, qui aura les mêmes effets sur le fonds dominant que la paroi ancrée démantelée, en terme de transit de l'eau en provenance de la nappe phréatique ».

7. Le 22 juillet 2008, l'intimé a constitué l'intimée sur le bien-fonds n° bbb et demeure à ce jour propriétaire d'un lot.

8. Le 1^{er} avril 2011, l'appelante et J. _____ ont signé une promesse de vente et d'achat, ainsi que de constitution d'une servitude d'interdiction de bâtir en faveur de la commune de R*** portant sur les parcelles n° aaa et ccc de cette commune.

9. Le 3 décembre 2012, l'appelante et J._____ ont signé trois contrats d'entreprise générale portant sur la construction d'un immeuble résidentiel sur la parcelle n° aaa, des lots 1, 2 et 9 de la PPE « U*** ».

Le 18 décembre 2012, J._____ a cédé à l'appelante la propriété de la parcelle n° aaa. Le même jour, l'appelante a constitué la PPE « U*** », sous forme de neuf lots.

A ce jour, l'appelante n'est plus propriétaire de cette parcelle.

Il ressort notamment de l'extrait du Registre foncier de la parcelle n° aaa que les différents lots de la PPE « U*** » ont été vendus par l'appelante aux dates suivantes :

- lot aaa-1 a été vendu le 19 décembre 2012 ;
- lot aaa-2 a été vendu le 19 décembre 2012 ;
- lot aaa-3 a été vendu le 27 décembre 2012 ;
- lot aaa-4 a été vendu le 19 décembre 2012 ;
- lot aaa-5 a été vendu le 19 décembre 2012 ;
- lot aaa-6 a été vendu le 9 décembre 2013 ;668-6
- lot aaa-7 a été vendu le 6 juillet 2015 ;
- lot aaa-8 a été vendu le 24 avril 2018 ;
- lot aaa-9 a été vendu le 19 décembre 2012.

10. Les travaux de construction de la PPE « U*** » ont débuté le 21 mai 2013.

11. Dans le cadre de ces travaux, l'appelante a mandaté la société BB._____ et BC._____ SA.

Selon un rapport du 24 septembre 2013 établi par BB._____ et BC._____ SA, les constructions de la parcelle voisine n° bbb avaient nécessité la mise en place à l'intérieur de la parcelle n° aaa d'une paroi de jetting et d'ancrages permettant de soutenir la paroi d'excavation subverticale.

Les honoraires de BB. _____ et BC. _____ SA se sont élevés à 5'300 francs.

12. Toujours dans le cadre de ces travaux, l'appelante a également mandaté BD. _____, ingénieur civil, dont les honoraires se sont élevés à 950 francs.

13. BF. _____ SA a en outre été mandatée par l'appelante pour la démolition et l'évacuation de la paroi jetting, des ancrages existants et du béton de remplissage entre le mur et la paroi jetting. Le coût des travaux effectué par BF. _____ SA s'est élevé respectivement à 10'000 fr. et 62'000 francs.

14. La société BG. _____ SA a été engagée par l'appelante pour les travaux et les mesures liés aux ouvrages issus de la parcelle voisine n° bbb, qui a facturé ses prestations par un montant forfaitaire de 11'000 francs.

15. En sa qualité de promotrice du projet, l'appelante a notamment été en charge de la planification des travaux à intervenir pour supprimer les ancrages et remplacer la paroi détruite, ainsi que du suivi des travaux. Ses honoraires pour ces prestations se sont élevés à 10'476 francs.

16. Par courrier du 6 août 2014, l'appelante a réclamé à l'intimé un montant de 99'726 fr. avec un délai de paiement de 30 jours, lui indiquant notamment ce qui suit :

« (...)

Vous nous savez être propriétaire et constructeur de l'immeuble voisin de la parcelle aaa, sur laquelle vous avez réalisé à l'époque un bâtiment en PPE.

Dans le cadre de ce chantier, nous avons dû procéder à la démolition et l'évaluation des ouvrages (paroi berlinoise, pieux jetting et autres) réalisés sur notre parcelle.

Conformément à la servitude d'ancrages ID [...], il est prévu que la plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages précités soient mis à votre charge.

Le coût total des travaux de démolition s'est élevé à CHF 99'726.00 qui se décompose comme il suit :

Géotechnicien	CHF 5'300.00
Ingénieur civil	CHF 950.00
Direction du chantier	CHF 10'476.00
Démolition et évacuation des ancrages, clous et paroi	CHF 62'000.00
Sciage et piquage semelle de fondation	CHF 10'000.00
Démontage, isolation, remise en état drainage et alimentation électrique	CHF 11'000.00

(...) ».

17. Par courrier du 21 août 2014, l'intimé a répondu à l'appelante et l'a notamment informé qu'il admettait en tout et pour tout un montant de 4'347 fr., lui indiquant ce qui suit :

« (...)

Je demande cependant compensation avec la perte d'usage de mon box qui a été endommagé et rendu inutilisable depuis le 27 mai à raison de Fr. 300.- par mois complet ou entamé, jusqu'à achèvement des travaux de réfection et la remise de 5 nouvelles clés (...) et de 2 télécommandes.

Je demande également compensation avec le coût, encore indéterminé, pour la réfection des parois ouest aux salon, salle de bain et chambre à coucher de l'appartement de (...), détériorée suite aux travaux de mise en œuvre du béton pour votre construction.

Avant paiement, j'attends que me soit produite la preuve qu'un ouvrage de retenue ou de captage de la nappe phréatique qui pourrait s'écouler en direction de la parcelle bbb a bien été mis en place.

(...) ».

18. Le 8 septembre 2014, BB._____ et BC._____ SA s'est déterminée sur le courrier précité de l'intimé.

19. Le 9 décembre 2014, l'appelante, par l'intermédiaire de son conseil, a à nouveau invité l'intimé à régler, dans les dix jours, le montant de 99'726 francs.

Le 2 avril 2015, elle a informé l'intimé que sans nouvelles de sa part d'ici au 20 avril 2015, elle procéderait au recouvrement de sa créance par les voies judiciaires.

20. a) Le 4 février 2020, l'appelante a ouvert action en paiement par le dépôt d'une requête de conciliation auprès de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. La conciliation ayant échoué lors de l'audience du 13 mai 2020, une autorisation de procéder lui a été délivrée le même jour.

Par demande déposée le 11 septembre 2020, l'appelante a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à l'admission de sa demande, à ce qu'il soit constaté que la plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages (paroi berlinoise, pieux jetting ou autre) et des ancrages intervenus lors terrassement en pleine masse sur le fonds servant n° aaa de la commune de R*** se monte à 99'726 fr., qu'il soit dit que tant l'intimé que l'intimée soient reconnus ses débiteurs du montant précité, avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 décembre 2014 non compris et dus en sus, et qu'il soit dit qu'à défaut pour l'intimé de s'acquitter du paiement de l'intégralité du montant précité, plus intérêts, dans le délai fixé par l'appelante, ordre serait donné à l'intimée de s'acquitter immédiatement dudit montant.

Le 19 janvier 2021, l'intimé a déposé une réponse et conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appelante.

Dans sa réponse du 6 décembre 2021, l'intimée a également conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appelante.

L'appelante s'est déterminée le 17 janvier 2022, ainsi que par réplique du 25 février 2022, confirmant les conclusions de sa demande.

Par duplique déposée le 17 mai 2022, l'intimé a confirmé ses conclusions.

L'intimée a déposé une duplique le 22 juin 2022.

Le 14 juillet 2022, l'appelante s'est déterminée sur les dupliques précitées.

b) Dans le cadre de la présente procédure, une expertise a été mise en œuvre le 13 octobre 2022 et BK. _____ a été désigné en qualité d'expert. Il a déposé son rapport le 22 mai 2023 et son rapport complémentaire le 24 novembre 2023.

Par décisions des 20 septembre et 28 décembre 2023, les honoraires de l'expert BK. _____ ont été arrêtés respectivement à 14'005 fr. 30 et à 5'497 francs.

c) A l'audience de jugement du 15 mai 2024, l'appelante a retiré la conclusion II de sa demande et les parties ont été interrogées à forme de l'art. 191 CPC.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 1908 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

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

Les réponses, déposées en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC) par les intimés, sont également recevables.

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).

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, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.2

2.2.1 L'allégation de faits et moyens de preuve nouveaux n'est admise en appel qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, soit uniquement s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux alors que les

faux *nova* (ou *pseudo nova*) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux (cf. TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). S'agissant des *pseudo nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349, consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

2.2.2 A l'appui de son acte d'appel, l'appelante a produit, en sus de trois pièces de forme, huit pièces qui figurent déjà au dossier de première, de sorte qu'elles sont recevables.

2.3 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. 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. A défaut, son appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4. 2. 1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales 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 pas entrer en matière (TF 5A_647/2023 précité, *loc. cit.*).

2.4 Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 144 III 519 consid. 5.1 ; ATF 123 III 60 consid. 3a ; TF 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 6.1.1). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.1 ; TF 5A_978/2020 du 5 avril 2022 consid. 7.2.2.2). Les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur (art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC). Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC), c'est-à-dire avant les premières plaidoiries au sens de l'art. 228 CPC (ATF 147 III 475 consid. 2.3.2 et 2.3.3 et les références citées). Ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 67 consid. 2.1). Par exception, les faits implicites n'ont pas à être allégués explicitement (cf. à cet égard ATF 144 III 519 consid. 5.3.2).

3.

3.1 L'appelante conteste qu'elle ne dispose pas de la légitimation active pour intenter l'action litigieuse. Selon elle, il ressort du contrat de servitude que la volonté des parties était d'accorder à un tiers le droit d'exiger directement la prestation prévue, de sorte qu'elle serait en mesure de se prévaloir de l'accord prévu entre J._____ et l'intimé, respectivement les propriétaires des fonds n^{os} 1368 et 5719, pour réclamer aux intimés les

coûts de la démolition des ouvrages et ancrages sis sur la parcelle dont elle a été propriétaire.

3.2

3.2.1 La stipulation pour autrui peut être parfaite ou imparfaite. La stipulation pour autrui imparfaite (Vertrag auf Leistung an Dritte ; art. 112 al. 1 CO) ne confère au tiers aucun droit de créance, seul le stipulant pouvant agir en exécution de la prestation contre le promettant, le tiers n'ayant que le droit de la recevoir de ce dernier, mais non celui d'agir en exécution (ATF 139 III 60 consid. 5. 2, JdT 2013 II 197). La stipulation pour autrui parfaite (Vertrag zugunsten eines Dritten ; art. 112 al. 2 CO) confère au tiers le droit d'exiger directement l'exécution de la prestation de la part du promettant et, le cas échéant, de l'actionner en justice (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; TF 4A_155/2025 du 31 octobre 2025 consid. 6.1 ; TF 4A_528/2019 du 7 décembre 2020 consid. 5.2). Pour déterminer si la stipulation pour autrui contient un droit en faveur du tiers bénéficiaire, il y a lieu d'interpréter la volonté des parties (ATF 139 III 60 consid. 5.2 et 5.3).

La stipulation parfaite ne se présume pas (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; Tevini, *in* Commentaire romand, Droit des obligations I, 3^e éd., 2021 [ci-après : CR-CO I], n. 9 *ad* art. 112 CO).

3.2.2 Confronté à l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; TF 4A_477/2022 du 6 février 2024 consid. 4.1). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 ; TF 4D_54/2022 du 27 octobre 2022 consid. 3.2). Si la volonté des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une

attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime ; cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; TF 4A_477/2022 du 6 février 2024 consid. 4.2).

3.3 Le tribunal a considéré que l'obligation découlant de la servitude ID 2008/000677, prévoyant notamment que la plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages (paroi berlinoise, pieux jetting ou autre) et des ancrages qui interviendraient lors du futur terrassement en pleine masse sur le fonds servant, serait à la charge de l'intimé ou si celui-ci devait faire défaut, à la charge du fonds dominant, était une obligation de nature personnelle, ne liant que les parties au contrat. Ainsi, seul J._____, anciennement propriétaire de la parcelle n° aaa, cédée plus tard à l'appelante, avait la qualité pour agir en exécution du contrat à l'encontre de l'intimé. Il ne ressortait en effet pas du contrat de servitude une volonté des parties d'accorder à un tiers le droit d'exiger directement la prestation. A défaut de stipulation pour autrui intégrée au contrat et de cession de créance en faveur de l'appelante, celle-ci ne disposait pas de la légitimation active.

3.4

3.4.1 Il convient tout d'abord de constater qu'il n'est pas évident de déterminer si l'appelante conteste la nature personnelle de l'obligation liée à la prise en charge de la plus-value pour la démolition et l'évacuation des ouvrages et des ancrages évoquée dans le contrat de servitude du 21 mai 2008, telle qu'elle ressort du jugement attaqué. En effet, si elle mentionne dans la partie « Préambule » de son écriture que tel est le cas, respectivement en pied de l'un de ses griefs que la volonté des parties était de créer des obligations attachées aux fonds plutôt qu'à des personnes, elle ne développe pas réellement une argumentation motivée à ce titre. Pour le reste, les seuls arguments de droit, hors l'appréciation de pièces,

concernent les considérations des premiers juges quant à l'existence d'une stipulation pour autrui. Or, cette institution juridique ne peut impliquer comme parties au contrat que des personnes, morales ou physiques, et non des biens immobiliers. Il en résulte en réalité que tout grief éventuel relatif au caractère personnel de l'obligation litigieuse ne fait l'objet d'aucune motivation suffisante, entraînant son irrecevabilité (cf. consid. 2.3 *supra*).

3.4.2 L'appelante considère que les premiers juges ont erré en n'admettant pas que l'obligation personnelle liant les parties au contrat de servitude se transférait automatiquement à tout propriétaire subséquent du fonds servant qui pouvait ainsi faire valoir une prétention à l'encontre de l'intimé, respectivement du fonds dominant. On comprend de cette argumentation qu'elle estime que J._____ aurait stipulé l'obligation litigieuse non seulement en son nom propre mais également en celui de tous les propriétaires subséquents du fonds servant. A l'appui de sa thèse, l'appelante fait valoir que seul l'intimé serait désigné personnellement dans la servitude, respectivement qu'une alternative à celui-ci était prévue en cas de défaut. Cette interprétation serait également confirmée par la suite de l'inscription de la servitude litigieuse figurant au Registre foncier, ou encore par le contenu de différentes pièces, soit les minutes n^{os} [...] et [...], la promesse de vente et d'achat et de constitution de servitude conditionnelle du 1^{er} avril 2011 conclue entre elle et J._____, le courrier adressé par l'intimé le 21 août 2014 ou encore le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire de l'intimée du 13 octobre 2011.

3.4.3 La thèse de l'appelante omet toutefois d'aborder un point fondamental. Il résulte en effet de sa position que J._____ aurait stipulé en faveur des propriétaires subséquents. Ainsi, pour pouvoir se prévaloir de la prétention liée à la plus-value prévue dans la servitude, il conviendrait que l'appelante soit propriétaire de la parcelle n° aaa, fonds servant.

Or, il est constant que l'appelante ne revêtait cette qualité ni au moment du dépôt de la requête de conciliation le 4 février 2020, ni lors des travaux de démolition et d'évacuation des ouvrages et des ancrages. En effet, la parcelle de base n° aaa a été vendue à l'appelante par J._____ le

18 décembre 2012 et la PPE « U*** » a été constituée le même jour. La vente des lots aux différents propriétaires d'étage s'est principalement déroulée en décembre 2012. Lorsque les travaux ont débuté le 21 mai 2013, l'appelante n'était propriétaire que de trois lots (n^{os} aaa-6, aaa-7 et aaa-8), qui ont finalement été vendus en 2013, 2015 et 2018. A ce sujet, elle n'explique toutefois pas dans quelle mesure elle pouvait, au jour du dépôt de la demande à tout le moins, se prévaloir de la créance qu'elle invoque, ni du fait qu'elle en serait - comme elle semble l'alléguer - la seule titulaire, alors même que les travaux ont manifestement été effectués pour le compte de la PPE « U*** ».

Pour ces motifs déjà, l'ensemble de l'argumentation de l'appelante tendant à démontrer qu'elle disposerait de la légitimation active en raison d'une stipulation de J._____ en faveur des propriétaires subséquents de la parcelle n° aaa ne peut qu'être écartée, ce qui suffit à sceller le sort de l'ensemble de l'appel.

4. Par surabondance, il convient d'examiner plus avant les griefs formulés par l'appelante, ceux-ci s'avérant mal fondés également pour d'autres motifs.

4.1 Comme évoqué plus haut, l'appelante entend soutenir sa thèse en se fondant sur certains passages de plusieurs pièces, en particulier de la minute n° [...], de l'art. 2 de la promesse de vente et d'achat et de constitution de servitude conditionnelle du 1^{er} avril 2011, d'un courrier de l'intimé du 21 août 2014, du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire de l'intimée du 13 octobre 2011 ou encore, semble-t-il, des contrats de constitution de servitude passés entre J._____ et l'intimé les 18 octobre 2007 et 21 mai 2008.

Il ressort toutefois de l'examen des éléments dont se prévaut l'appelante qu'ils ne figurent pas dans l'état de fait du jugement attaqué. Or, aucun grief tendant à le compléter n'est développé et l'appelante n'expose pas avoir allégué les faits sur lesquels elle base l'essentiel de sa

démonstration. Un tel procédé ne satisfait pas aux prescriptions de motivation de l'art. 311 CPC, étant rappelé que l'appel n'a pas pour objet de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé du jugement.

Dès lors, les moyens liés aux passages non allégués sont mal fondés, les autres étant examinés plus bas.

4.2 Par surabondance, il sied de relever que la position de l'appelante en lien avec le passage de la minute n° [...] dont elle se prévaut, frise la témérité. Cette pièce porte sur une servitude de passage - et non celle litigieuse en l'espèce - et indique que son utilisation par J._____ impliquerait le versement d'un montant de 80'000 fr. à l'intimé ou ses successeurs, à l'exclusion du propriétaire futur de la parcelle n° bbb. L'appelante entend en déduire que puisque dans ce cas précis les précités ont expressément mentionné J._____, cela devait signifier que dans le cas de la servitude d'ancrage ce n'était pas cette même personne seule qui était bénéficiaire de ladite servitude. L'appelante confond en tous les cas le principe de la servitude d'ancrage et la question de la plus-value pour la démolition des ouvrages et ancrages. Mais surtout, on peine à saisir pour quelle raison la solution adoptée dans le cadre d'une servitude signifierait qu'une solution inverse serait évidente pour une autre. Le raisonnement circulaire de l'appelante ne saurait prospérer.

Il n'en va pas autrement des arguments que l'appelante paraît vouloir déduire de la promesse de vente et d'achat de la parcelle n° aaa et de constitution de servitude conditionnelle du 1^{er} avril 2011, à savoir que la réelle volonté des parties ressort de ce contrat puisque la servitude litigieuse y est mentionnée. En l'espèce, ce contrat, conclu entre J._____ et l'appelante, ne concerne pas l'intimé et ne pourrait donc permettre d'interpréter sa volonté, respectivement celle de J._____. Au surplus, le fait que l'acte de vente de la parcelle n° aaa mentionne la servitude est usuel et sans conséquence particulière, pas plus que la mention - usuelle également - de la pleine connaissance par l'appelante de l'état du bâtiment. Les griefs développés à ce titre sont manifestement mal fondés.

4.3 Au reste, l'appelante procède à une démonstration - difficile à suivre - fondée sur les différents contrats passés entre J._____ et l'intimé, pour soutenir que leur intention ne pouvait être que de permettre à des tiers futurs de faire valoir la créance en plus-value litigieuse. Les méandres du raisonnement présenté se heurtent toutefois au fait qu'il ne suffit pas d'alléguer, ni même d'établir, que les parties précitées auraient fait un certain type de choix pour régler leurs divers rapports contractuels pour que ces mêmes choix - voire leurs contraires - s'appliquent à la situation litigieuse.

4.3.1 Il en va ainsi en particulier des développements liés à l'art. 3 de la convention du 4 avril 2006 (sous minute n° [...]) dont l'appelante tente de tirer qu'il ne serait pas possible de considérer que la volonté des parties aurait été de restreindre la possibilité pour tout nouvel acquéreur de la parcelle visée de faire valoir les droits des conventions passées entre elles. Cette clause prévoit que J._____ et l'intimé s'engageaient à faire reprendre « la présente convention » par les futurs acheteurs des parcelles concernées.

L'appelante omet toutefois de développer son argument sur deux points essentiels. Tout d'abord, la convention dont il est question concerne, comme son art. 1 l'indique, une autorisation concédée mutuellement de construire en ordre contigu sur une surface désignée dans un plan annexé. Elle n'a donc pas pour objet la servitude d'ancrage litigieuse dans la présente procédure. Ensuite, elle est antérieure à l'achat par l'intimé de la parcelle n° bbb, intervenu le 18 octobre 2007 et donc à la constitution de dite servitude. L'écriture d'appel est toutefois muette sur les motifs justifiant que l'art. 3 de cette convention puisse constituer un moyen d'interprétation de l'acte de constitution de servitude du 21 mai 2008, postérieur. La recevabilité du grief est donc douteuse. Cela étant, il est manifeste que l'on ne saurait utiliser un acte antérieur et portant sur un sujet totalement différent pour interpréter la volonté des parties quant à la portée qu'elles entendaient donner à l'obligation de prise en charge de la plus-value pour la démolition des ouvrages et ancrages, convenue plus de deux ans plus tard. L'argument est donc à tout le moins mal fondé.

4.3.2 Il n'en va pas différemment des griefs liés au fait que la servitude d'ancrage litigieuse mentionnerait les fonds – dominant et servant – respectivement que ceux-ci seraient inscrits au Registre foncier. L'appelante évite manifestement de faire la distinction entre la servitude elle-même, qui est de nature réelle, et l'obligation convenue entre les parties au contrat concerné relative à la compensation de la plus-value en cas de démolition des ouvrages et ancrages. Elle ne saurait déduire de la nature nécessairement réelle de la servitude que l'obligation supplémentaire serait liée également aux fonds, étant rappelé que l'appelante ne conteste pas efficacement le caractère personnel de cette obligation, cf. consid. 3.3.2 *supra*).

4.3.3 L'appelante ne saurait pas plus trouver appui sur le fait qu'à son sens l'interprétation faite par les premiers juges de l'intention de J. _____ aurait pour conséquence l'impossibilité de vendre son terrain. Ce grief ne constitue en réalité qu'une appréciation toute personnelle de l'appelante, sans aucune substance factuelle ni motivation suffisante.

4.4 En définitive, force est de constater que l'appelante fonde son raisonnement sur des faits non allégués, respectivement sortis de leur contexte, et ne formule aucune démonstration convaincante que l'intention des parties au contrat constituant la servitude litigieuse aurait été que des tiers – hors J. _____ – auraient pu se prévaloir de la créance issue de la plus-value liée à la démolition des ouvrages et ancrages. Ses griefs, pour autant que recevables, doivent donc être rejetés.

5.

5.1 Dans un grief subsidiaire, l'appelante invoque l'existence d'une stipulation pour autrui parfaite implicite, ou encore un « contrat avec effet protecteur pour les tiers », en arguant que la position des premiers juges la placerait dans une situation d'inéquité. Il n'existerait en effet aucune raison objective qui justifierait qu'elle doive assumer des frais résultant d'un accord conclu entre des tiers, tout en ayant dû comme constructeur et

propriétaire de la parcelle se plier aux servitudes existantes. Cela permettrait en outre à l'intimé d'échapper à ses obligations et l'enrichirait d'une manière injustifiée. Dans la mesure où elle était de bonne foi, elle serait en droit de compter sur l'exécution des obligations prévues dans la servitude.

5.2

5.2.1 Comme il ressort de ce qui précède, la stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas (cf. consid. 3.2.1 *supra*). La jurisprudence a toutefois reconnu un droit propre au tiers lorsqu'il s'agit de le protéger (cf. Tevini, CR-CO I, n. 9 *ad art.* 112 CO et les exemples cités), ce qui correspond à une stipulation pour autrui implicite.

5.2.2 S'agissant de la structure du « contrat comportant un effet de protection envers les tiers », celui-ci accorde une prétention en dommages-intérêts à celui qui est lésé par la transgression des devoirs accessoires de diligence, d'information ou de sécurité résultant du contrat ; encore faut-il que le tiers soit appelé à « entrer en contact » avec la prestation du débiteur et que le créancier doive, de façon reconnaissable pour le débiteur, veiller à la sécurité du tiers. Le droit du tiers se justifie soit par une stipulation pour autrui implicite, soit par une interprétation complétive du contrat (ATF 117 II 315 consid. 5c/bb et les réf. citées ; voir également Tritten, *Les contrats complexes et les complexes de contrats*, Genève, Zurich 2024, n. 1506, p. 29). L'application d'une telle figure juridique - originaire du droit allemand - en droit suisse n'a pas encore fait l'objet d'une décision définitive du Tribunal fédéral (ATF 130 III 345 consid. 1 ; ATF 117 II 315 déjà cité ; TF 4A_18/2021 du 21 juillet 2021 consid. 4.3.3).

5.3 En l'espèce, l'appelante omet à nouveau qu'elle n'était plus propriétaire du fonds servant, ceci ni au moment de l'exécution des travaux litigieux (pour la parcelle de base) ni au moment de l'ouverture d'action. Elle n'explique toutefois pas pour quelle raison il devrait être admis que les modalités d'exécution de la servitude d'ancrage impliqueraient qu'un tiers non propriétaire puisse s'en prévaloir. Au surplus, l'appelante se contentant de dire qu'elle se trouverait dans une situation inéquitable, elle ne motive

pas les raisons qui devraient faire admettre que le contrat de servitude tel que formulé impliquerait une protection implicite des tiers.

Dans ces conditions, le grief est insuffisamment motivé et, partant, irrecevable.

6.

6.1 Dans une argumentation subséquente peu claire, l'appelante paraît soutenir qu'elle serait titulaire d'une action réelle à l'encontre des intimés, en particulier l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC. Dans la mesure où elle était encore propriétaire d'un lot au moment des travaux, respectivement que le contrat d'entreprise signé avec les copropriétaires lui conférait procuration, elle serait donc légitimée à obtenir des dommages-intérêts pour les frais engendrés par la démolition des travaux. A son sens, la réalisation d'un ancrage sur le fonds d'autrui sans autorisation du propriétaire constituerait une violation flagrante du droit de propriété.

6.2 Le grief est manifestement téméraire. Il est acquis que l'appelante n'était plus propriétaire d'un quelconque lot au jour de l'ouverture d'action et elle n'expose pas qu'elle aurait toujours disposé de la légitimation d'une action réelle appartenant au propriétaire d'un fonds. Par ailleurs, prétendre que les ouvrage et ancrages litigieux n'auraient pas fait l'objet d'une autorisation dépasse les limites de la mauvaise foi, l'enjeu de la présente procédure étant justement de déterminer la portée de la servitude d'ancrage inscrite en faveur du fonds dominant.

Enfin, comme le souligne à juste titre l'intimé, les actions visées par l'art. 641 al. 2 CC ne visent pas à l'indemnisation du propriétaire, mais à la suppression de l'atteinte à la propriété. C'est au contraire sur la base des art. 41 ss CO que celui-ci est en mesure de faire compenser le dommage subi. Or, l'appelante omet, encore une fois, de motiver son grief en ce sens.

7.

7.1 Dans un grief complémentaire, l'appelante estime que c'est à tort que les premiers juges ont dénié la légitimation passive à la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE « K._____ ».

7.2 Dans la propriété par étages, il faut distinguer entre l'ensemble des propriétaires en tant que copropriétaires du fonds et la communauté des propriétaires d'étages en tant que communauté d'administration. Les propriétaires d'étages forment une consorité active ou passive nécessaire dans les affaires qui les concernent, à savoir les domaines de la propriété sur laquelle les décisions ont des effets pour tous ; dans ces procédures, la communauté des propriétaires d'étages n'est pas partie aux procès. Celle-ci, formée par les propriétaires d'étages inscrits au registre foncier, est appelée à administrer les parties communes de la propriété par étages (cf. art. 712I al. 1 CC). Bien qu'elle n'ait pas la personnalité juridique (ATF 142 III 551 consid. 2.2, JdT 2017 II 400 rés. ; ATF 125 II 348 consid. 2), la communauté jouit néanmoins de par la loi d'une certaine autonomie tant d'un point de vue civil que procédural en ce sens que, dans son activité d'administration, elle possède la capacité civile ainsi que les capacités d'être partie et d'ester en justice ; elle peut également, en son nom, actionner ou être actionnée en justice (ATF 145 III 121 consid. 4.3.3 et les références ; ATF 142 III 551 précité).

La jurisprudence ne donne pas de réponse univoque quant à déterminer qui, de la communauté des propriétaires d'étages ou de ceux-ci en tant que consorts nécessaires, a la capacité d'ester en justice et la qualité pour agir ou pour défendre en lien avec une servitude foncière sur l'immeuble de base. Le Tribunal fédéral a notamment admis la qualité pour agir de la communauté pour un conflit relatif à l'interprétation d'une servitude (TF 5A_212/2008 du 18 septembre 2008 consid. 3), ainsi que pour un cas où la communauté a agi en constatation de l'inexistence d'une servitude grevant l'immeuble de base (TF 5A_309/2008 du 12 mars 2009). De même, la capacité pour agir de la communauté a été affirmée dans le cadre d'une action confessoire tendant à la mise en œuvre d'une servitude de restriction de plantations inscrite en faveur de l'immeuble de base d'une propriété par étages, compte tenu du fait qu'une telle exigence relevait de

la gestion commune de la propriété par étages (ATF 142 III 551 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral a par ailleurs considéré qu'en cas de controverse sur l'exercice d'une servitude inscrite en faveur de l'immeuble de base, les propriétaires d'étages et non la communauté avaient la qualité pour agir (TF 5A_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 2.2). Il a également dénié à la communauté des propriétaires d'étages la qualité pour défendre dans le cadre d'un litige sur l'exercice d'une servitude grevant l'immeuble de base d'une propriété par étages (TF 5A_664/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.2.4).

A défaut de décision jurisprudentielle claire, la question de savoir si et quand la communauté des propriétaires d'étages peut intervenir procéduralement en relation avec les servitudes à charge ou en faveur de l'immeuble de base reste discutée en doctrine. Selon Wermelinger, lorsque l'immeuble grevé d'une servitude fait l'objet d'une propriété par étages, c'est la communauté des propriétaires d'étages qui est légitimée à demander la libération judiciaire (Wermelinger, *La propriété par étages : Commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse*, 4^e éd., Rothenburg 2021, n. 176 *ad* art. 712a CC). Pradervand-Kernen exprime un avis plus nuancé ; elle estime qu'une compétence de la communauté des propriétaires d'étages parallèle à celle des propriétaires d'étages, en leur qualité de propriétaires de parts d'étages, peut être admise, pour autant que la suppression de la servitude entre dans la gestion de la sphère commune de l'immeuble (Pradervand-Kernen, *Les servitudes et la propriété par étages*, PPE 2015, Université de Neuchâtel, n. 63). Quant à Piccinin, il considère que lorsqu'une servitude grevant l'immeuble de base a perdu toute utilité, la communauté peut entreprendre l'action en libération de l'art. 736 al. 1 CC, car cette action a pour but de radier l'inscription d'une servitude qui n'existe plus matériellement. Elle peut également agir en suppression, totale ou partielle d'une servitude qui conserve une utilité réduite (art. 736 al. 2 CC). Il s'agit là d'un acte d'administration commune qui relève de la communauté (Piccinin, *La propriété par étages en procès*, thèse, Université de Fribourg, Genève, Zurich, Bâle, 2015, n. 259, p. 126).

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a relevé que contrairement à une action entraînant un acte de disposition sur l'immeuble de base, laquelle nécessiterait alors l'intervention de tous les propriétaires d'étages en tant que consorts nécessaires (art. 648 al. 2 CC), l'action tendant à déterminer le contenu d'une servitude n'est pas de nature à entraîner une inscription ou une modification du registre foncier ; en tant que la servitude existe déjà, elle n'implique pas non plus en soi une aggravation de la charge des propriétaires d'étages. Ce raisonnement, sur lequel se fonde la jurisprudence cantonale tessinoise, est approuvé par la doctrine (TF 5A_664/2019 du 3 décembre 2019 consid. 4.2.2.1 et les réf. citées).

7.3 A ce sujet, les premiers juges ont considéré que dans la mesure où les propriétaires d'étages étaient copropriétaires de l'immeuble de base, l'action aurait dû être intentée contre ceux-ci en tant que consorts nécessaires, de sorte que la communauté des propriétaires d'étages n'avait ainsi pas la qualité pour défendre dans la présente action.

7.4 L'appelante estime quant à elle que dans la mesure où la servitude litigieuse grève le fonds dominant et non pas les différents propriétaires d'étage individuellement, la communauté aurait dû se voir reconnaître la légitimation passive. Subsidiairement, elle fait valoir que l'absence de légitimation passive aurait dû mener à l'irrecevabilité partielle de la demande et non à son rejet. La communauté n'aurait à son sens pas la capacité pour être actionnée en justice, sous réserve des cas expressément prévus.

7.5 L'argumentation subsidiaire de l'appelante doit être rejetée. En effet, la question posée a trait non pas à la capacité de partie de l'intimée mais bien à sa légitimation passive, soit de déterminer si la question posée a trait à une partie commune de la copropriété, ce qui est une question de droit matériel (cf. ATF 125 III 82 consid. la). C'est donc à juste titre que le tribunal a examiné la question sous cet angle. La sanction du défaut de légitimation passive est le rejet de l'action et non son irrecevabilité (cf. ATF 126 III 59 consid. la ; TF 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.4). Le moyen est donc mal fondé.

7.6 Pour le reste, on ne discerne pas si l'appelante entend fonder son argumentation en lien avec l'exercice d'une action de nature réelle ou de nature personnelle, en d'autres termes si dite argumentation est à mettre en lien avec le raisonnement développé précédemment quant à l'art. 641 CC ou avec l'obligation issue du contrat de servitude d'ancrage.

Dans la mesure où il a été exclu ci-dessus que l'appelante puisse se fonder sur l'art. 641 CC pour obtenir l'allocation de ses conclusions pécuniaires en appel (cf. consid. 6 *supra*), la question ne sera examinée qu'au regard du contrat de servitude. Comme cela a déjà été évoqué, l'obligation liée à la plus-value pour la démolition des ouvrages et ancrages est de nature personnelle (cf. consid. 3.3.2 *supra*).

Dans ces conditions, il convient non pas de se fier à l'inscription de la servitude d'ancrage au Registre foncier pour déterminer si l'intimée dispose de la légitimation passive mais bien d'examiner en amont la portée de la convention passée entre les parties au contrat de servitude. S'agissant de la compensation de la plus-value, il est prévu que celle-ci sera à la charge de l'intimé ou, s'il devait faire défaut, à la charge du fonds dominant. Dans cette optique, il apparaît que les parties au contrat avaient l'intention de faire supporter personnellement la charge de cette obligation d'abord à B._____, puis dans un second temps, le fonds dominant serait redevable du montant de la plus-value.

Dans la mesure où il s'agit d'une obligation personnelle, il faut comprendre cette référence comme étant le – ou les – propriétaires du fonds dominant, l'hypothèse devant être la plus large possible. Or, l'intimée n'est pas propriétaire du fonds (cf. Amos Piguet, *in* Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 8, Intro. aux art. 712a à 712t CC). Cette propriété revient en réalité à chaque propriétaire d'étage, si bien qu'il convient d'admettre qu'en ce qui concerne la prétention en compensation de la plus-value, seuls ceux-ci disposent de la légitimation passive.

Cela étant, comme le relève l'intimée, l'action formée à son encontre par l'appelante devrait de toute façon être rejetée pour un autre motif. En effet, l'obligation à charge des propriétaires d'étage est conditionnelle au défaut de l'intimé. Or, même si l'on devait admettre que l'intimée disposerait de la légitimation passive, force serait de constater que l'appelante ne démontre pas que la condition prévue par les parties au contrat de servitude serait venue à chef. Elle ne tente d'ailleurs même pas d'y procéder. Dans ces conditions, sa demande ne pourrait qu'être rejetée.

8.

8.1 Dans un dernier moyen, l'appelante se plaint d'un défaut de motivation concernant l'attribution des frais et dépens. Elle fait en particulier valoir que les décisions incidentes des 3 septembre 2021 et 15 mars 2023 n'auraient pas été prises en compte dans le cadre de la répartition de ces frais.

8.2 Les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont fixés et répartis d'office (art. 105 CPC), selon le tarif des dépens en matière civile (TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

L'art. 106 al. 2 CPC confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme le fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1 ; voir également TF 4A_557/2021 du 7 juin 2022 consid. 7.1 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1). En règle générale, la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC) doit verser à la partie victorieuse tous les frais nécessaires

causés par le litige (art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211. 02]).

8.3 En l'espèce, il ressort du jugement entrepris que les frais et dépens sont mis à la charge de l'appelante car celle-ci a succombé sur la base de l'art. 106 CPC. Il est vrai que cette motivation est sommaire. Toutefois, comme le relève à juste titre l'intimée, les décisions du 3 septembre 2021 et du 15 mars 2023 indiquent expressément que les dépens suivront le sort de la cause au fond, si bien que l'appelante, assistée d'un conseil professionnel, était en mesure de comprendre sans autre explication que les frais et dépens comprenaient non seulement ceux en lien avec la demande principale mais également les incidents intervenus en cours de procédure. Le grief tiré d'un défaut de motivation est donc mal fondé.

Au surplus, l'appelante n'expose pas de quelle manière les deux décisions incidentes dont elle se prévaut devraient modifier la répartition des dépens telle qu'arrêtée par les premiers juges. Dans cette mesure, un éventuel grief sur ce point est insuffisamment motivé et, partant, irrecevable.

9.

9.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement entrepris confirmé.

9.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'997 fr., sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

9.3 Vu l'issue du litige, l'appelante versera aux intimés de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 2'000 fr. chacun (art. 3 al. 2 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'997 fr. (mille neuf cent nonante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante A. _____ Sàrl.
- IV.** L'appelante A. _____ Sàrl versera à l'intimé B. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'appelante A. _____ Sàrl versera à l'intimée Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Raphaël Brochellaz, pour A. _____ Sàrl,
- Me Luc Pittet, pour B. _____,
- Me Nicolas Saviaux, pour Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K. _____,

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :