

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 septembre 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Elkaim et M. Maytain, juges
Greffier : M. Clerc

* * * * *

Art. 647, 649a al. 1 CC ; 358 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, demanderesse, contre le jugement rendu le 4 novembre 2025 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec la **COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PPE "A.**_____, à U***, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 novembre 2025, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le président ou le premier juge) a déclaré irrecevable la demande déposée le 23 novembre 2023 par B._____ à l'encontre de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE « A._____ » (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., à la charge de B._____ (II), a dit que celle-ci devait la somme de 3'000 fr. à la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE « A._____ » à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le président a relevé que l'art. 30 du Règlement de la PPE « A._____ » comprenait une clause compromissoire, les tribunaux ordinaires n'étant dès lors pas compétents. Il a relevé que, dans les actes de vente et de donation relatifs à l'acquisition des lots de la PPE par B._____, celle-ci avait attesté avoir reçu ledit règlement, en avoir parfaite connaissance et l'accepter. Ledit règlement lui était ainsi intégralement opposable, y compris sa clause compromissoire prévue à l'art. 30, excluant ainsi la compétence des tribunaux ordinaires.

B. Par appel du 5 décembre 2025, B._____ (ci-après : l'appelante) a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement précité en ce sens que sa demande du 23 novembre 2023 soit déclarée recevable et que la cause soit renvoyée au Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois pour la suite de la procédure. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Plus subsidiairement, elle a conclu à ce que les frais judiciaires de première instance mis à sa charge soient arrêtés à 2'333 fr. 30 et à ce qu'elle doive verser un montant de 1'500 fr. à la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE « A._____ » (ci-après : l'intimée) à titre de dépens de première instance.

Par réponse du 20 mai 2026, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

L'appelante a déposé des déterminations le 5 juin 2026.

Par avis du 10 juillet 2026, 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. **a)** Par acte constitutif du 2 septembre 1971, la parcelle de base n° aaa du Registre foncier de Q***, sise R*** 152, a été constituée en propriété par étages, soit la PPE « A._____ ». Celle-ci est divisée en dix-sept lots, soit treize appartements/locaux et quatre garages-box qui se trouvent à l'extérieur du bâtiment principal.

b) L'intimée est régie par un règlement d'administration et d'utilisation du 26 août 1971 (ci-après : le règlement). Son art. 30 prévoit que « les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettent à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges aux tribunaux ordinaires ».

2. **a)** L'appelante B._____ est propriétaires des lots suivants de la PPE « A._____ » :

- lot n° bbb (parcelle ccc), lequel correspond à un appartement de deux pièces, acquis par donation le 1^{er} novembre 2007 ;

- lot n° ddd (parcelle eee), lequel correspond à un appartement de deux pièces, acquis par donation le 19 février 1997 ;

- lot n° fff (parcelle ggg), lequel correspond à un appartement de deux pièces, acheté le 21 juin 2017 ;

- lot n° hhh (parcelle iii), lequel correspond à un garage-box extérieur, acquis par donation le 19 février 1997 ;

- lot n° jjj (parcelle aaaaaa), lequel correspond à un garage-box extérieur, acheté le 21 juin 2017.

b) L'acte de donation du 19 février 1997, portant sur les parcelles eee et iii, précise ce qui suit à son art. 7 : « le donataire [ndr : l'appelante] déclare avoir expressément pris connaissance du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages « A._____ » et l'accepter dans tous les droits et obligations ».

c) L'acte de donation du 1^{er} novembre 2007, portant sur la parcelle ccc, indique que l'extrait de la parcelle de base aaa de la Commune d'UU*** et le règlement ont été remis au donataire, soit à l'appelante, par le notaire et qu'elle a déclaré en avoir parfaite connaissance.

d) L'acte de vente du 16 juin 2017, portant sur les parcelles ggg et aaaaaa, indique qu'un extrait du bien-fonds de base a été remis à l'acheteur, soit l'appelante, et que celle-ci a déclaré avoir parfaite connaissance du sens et de la portée des droits et charges.

3. a) Une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE A._____ s'est tenue le 31 mai 2023. Cette assemblée était présidée par G._____, administrateur. Cinq copropriétaires sur cinq étaient présents ou représentés, totalisant 1'000 millièmes de copropriété.

b) L'ordre du jour de cette assemblée portait en particulier sur le projet d'une copropriétaire - soit la société E._____ SA -, de créer trois garages-box et trois places de parc extérieures.

c) Il ressort du chiffre 4, rubrique « discussion et décision », du procès-verbal de cette assemblée que le projet précité a été accepté à la majorité simple et à la majorité double des copropriétaires présents et représentés, avec l'opposition ferme de l'appelante, soit « 4 voix favorables, représentant 807 millièmes, contre 1 voix défavorable, représentant 193 millièmes ».

d) L'appelante a invoqué son veto à l'encontre de cette décision. Elle a considéré que les travaux proposés étaient somptuaires et que la décision devait être prise à l'unanimité, selon le règlement.

4. Par demande du 23 novembre 2023, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le tribunal constate la nullité de la décision prise au chiffre 4 du procès-verbal de l'assemblée générale de l'intimée du 31 mai 2023. Subsidiairement, elle a conclu à ce que ladite décision soit annulée.

Par courrier du 30 avril 2024, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de cette demande.

Dans ses déterminations du 16 août 2024, l'appelante a conclu en substance, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions en irrecevabilité.

L'intimée s'est déterminée le 28 octobre 2024.

Sur invitation du président, les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 16 décembre 2024.

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 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou 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). Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC lorsqu'elle met fin au procès (au sens procédural), que ce soit par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure – ou par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel (ATF 134 III 426 consid. 1.1 ; CACI 26 janvier 2026/12).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit de 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).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 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), dirigé contre une décision finale de première instance dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse est également recevable. Il en va de même des déterminations déposées par les parties (art. 53 al. 3 CPC).

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 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 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges 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).

3.

3.1 Le premier juge a fondé sa décision d'irrecevabilité sur l'art. 30 du règlement prévoyant une clause compromissoire en faveur du tribunal arbitral.

Il a relevé que l'acte de donation du 14 février 1997, l'acte de donation du 1^{er} novembre 2007 et l'acte de vente du 16 juin 2017 confirmaient que l'appelante avait eu connaissance du règlement, en particulier de la portée des droits et charges qu'il contenait, et l'avait expressément accepté.

En conséquence, en se référant à une jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 142 III 220) et de la Cour de céans (CACI 16 août 2023/327), le président a estimé que ledit règlement, y compris son art. 30, était opposable à l'appelante qui devait dès lors respecter sa clause compromissoire et recourir au tribunal arbitral.

3.2 L'appelante conteste en substance que l'arrêt du Tribunal fédéral sur lequel le premier juge a fondé son raisonnement (soit l'ATF 142 III 220) n'ait tranché la question et rappelle qu'une partie de la doctrine considère que, pour qu'une clause compromissoire soit opposable à un acquéreur subséquent, il faut que ce dernier l'ait acceptée expressément par écrit. De même, l'arrêt de la Cour de céans cité par le président (soit l'arrêt CACI 16 août 2023/327) serait isolé et contredirait par ailleurs un

arrêt antérieur (l'arrêt CACI 30 juin 2022/341) sans qu'un changement de jurisprudence n'ait été annoncé.

Elle conteste en outre les frais de première instance mis à sa charge qui auraient dû être selon elle réduits, s'agissant d'une décision sur la recevabilité. Elle estime par ailleurs que les dépens alloués à l'intimée devraient être limités à 1'500 francs.

3.3 L'intimée pour sa part se réfère à une autre partie de la doctrine et soutient que l'arrêt du Tribunal fédéral précité et invoqué par le président est topique et que, même s'il ne tranche pas formellement la question, il ne peut pas être interprété différemment.

4.

4.1 L'ATF 142 III 220 rappelle d'abord que le règlement d'utilisation et d'administration des copropriétaires au sens de l'art. 647 CC est un contrat présentant des caractéristiques relevant du droit des sociétés. En vertu de l'art. 649a al. 1 CC, ce règlement, les décisions de gestion prises par les copropriétaires ainsi que les jugements et décisions judiciaires lient également le successeur en droit d'un copropriétaire et l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Le règlement d'utilisation et de gestion convenu est donc contraignant de plein droit pour tout acquéreur d'une part de copropriété, et ce indépendamment du fait que celui-ci connaisse ou non le contenu dudit règlement. Il découle de l'art. 649a al. 1 CC une succession légale aux droits et obligations découlant du règlement d'usage et de gestion. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cette succession ne s'applique toutefois qu'aux dispositions du règlement d'utilisation et d'administration qui ont un lien direct avec la gestion et l'utilisation communes du bien (consid. 3.4.1).

S'agissant des clauses d'arbitrage figurant dans un règlement d'utilisation et de gestion, le Tribunal fédéral avait laissé la question ouverte dans plusieurs arrêts (ATF 110 Ia 106 consid. 4, en cas de succession légale, TF 4P.113/2001 du 11 septembre 2001 consid. 3c/aa). La conclusion de ces

arrêts était qu'une clause compromissoire ne se transférait pas d'office à l'acquéreur d'une part de copropriété en vertu de l'art. 649a al. 1 CC. Dans ces deux arrêts, le Tribunal fédéral avait toutefois souligné que l'effet du règlement de gestion et d'utilisation d'une communauté de copropriétaires s'apparentait à celui des statuts des personnes morales, de sorte que la validité des clauses d'arbitrage pour les nouveaux copropriétaires devait être appréciée selon les mêmes critères que ceux applicables aux clauses d'arbitrage figurant dans les statuts des personnes morales en ce qui concerne les nouveaux membres (associés, actionnaires) (ATF 142 III 220 précité consid. 3.4.1).

Le Tribunal fédéral indique par ailleurs que la validité des clauses d'arbitrage statutaires doit être régie par la norme générale de l'art. 358 CPC, selon laquelle la convention d'arbitrage doit être conclue par écrit ou sous une autre forme permettant d'en apporter la preuve par écrit (ATF 142 III 220 précité consid. 3.4.2).

Se référant à la doctrine majoritaire, notre Haute Cour relève ensuite que les auteurs considèrent que les clauses d'arbitrage statutaires lient d'abord les membres fondateurs qui ont signé les statuts, mais aussi, *eo ipso*, les nouveaux membres dès l'acquisition d'une part sociale préexistante (par exemple, des actions ou parts sociales), sans qu'il soit nécessaire de faire expressément référence aux statuts, et *a fortiori* à la clause d'arbitrage, par écrit dans l'acte d'acquisition. Ce n'est que lorsque l'adhésion n'est pas liée à l'acquisition d'une part sociale préexistante (et qu'il n'y a donc pas de succession juridique), comme c'est le cas par exemple lors de l'adhésion à une association ou à une coopérative, qu'il est également nécessaire d'inclure dans la déclaration d'adhésion une référence générale aux statuts (ATF 142 III 220 précité consid. 3.4.3).

4.2 À noter que depuis le 1^{er} janvier 2023, soit postérieurement à cet arrêt 142 III 220, l'art. 697n al. 1 CO dispose que les statuts d'une SA peuvent prévoir que les différends relevant du droit des sociétés sont tranchés par un tribunal arbitral sis en S***. Sauf disposition contraire des statuts, la société, ses organes, les membres des organes et les actionnaires

sont liés par la clause d'arbitrage, ce qui fait dire à certains auteurs (Wermelinger, *La propriété par étages*, Rothenburg 2021, 4^e éd., ad art. 712g CO n° aaabbb ; Benoit Carron et K._____, *Propriété par étages in PPE aaaccc*, ^{aaadd} séminaire sur la PPE) que dorénavant une clause d'arbitrage réglementaire est opposable à tout copropriétaire, qu'il l'ait acceptée ou non.

5.

5.1 La Cour de céans a déjà statué dans un litige semblable (CACI 16 août 2023/327 cité par le premier juge). Après avoir rappelé les considérants de l'ATF 142 III 220 précité, elle cite Werner Wenger (*Polyvalente Schieds[gutachtens]klauseln, Anmerkungen zu BGE 142 III 220, in ASA Bulletin [Journal de l'Association Suisse de l'arbitrage (SAS)]*, éd. Matthias Scherer 2016, volume 34, n° 4, pp. 914 ss, sp. 922), qui, après un examen méticuleux, considère que depuis cet arrêt du Tribunal fédéral, le caractère contraignant des clauses statutaires d'arbitrage pour les nouveaux membres des sociétés était désormais reconnu par la Haute Cour (consid. 5.3.2). Les juges cantonaux sont ainsi parvenus à la conclusion que, désormais, une clause compromissaire contenue dans un règlement de PPE était opposable à un nouvel acquéreur. Elle précise au demeurant que l'arrêt précédent (CACI 30 juin 2022/341) ne modifiait en rien son appréciation, car la question de l'opposabilité n'y était pas vraiment traitée.

5.2 Cet arrêt de la Cour de céans, publié au JdT 2024 III 3, a fait l'objet d'une note de Denis Piotet. En effet, cet auteur adhère sans réserve aux conclusions de l'arrêt lorsque l'existence de la clause compromissaire est invoquée par un copropriétaire acquéreur à l'égard de la communauté des copropriétaires ou d'un autre copropriétaire – ce qui était la situation de l'ATF 142 III 220 – mais se montre plus réservé dans le cas où, comme dans la présente affaire, c'est la communauté des copropriétaires qui soulève l'exception d'incompétence à l'égard d'un nouvel acquéreur. Toutefois, il indique également ceci :

« Un point est généralement acquis : ce n'est pas l'art. 649a CC qui subroge l'acquéreur de part dans la clause arbitrale (ATF 142 III 220

consid. 3.4.1., confirmant l'ATF 110 la 106). Seul le droit de procédure permettrait cette succession, en l'occurrence l'art. 358 CPC pour l'arbitrage interne.

Le Tribunal fédéral avait évoqué une comparaison avec la clause arbitrale figurant dans les statuts d'une société anonyme (ATF 142 III 220 consid. 3.4.3.). Si cette comparaison est justifiée, elle fonctionne alors pour l'arbitrage convenu pour les contestations entre communauté et membres, au même titre que la clause arbitrale statutaire doit fonctionner pour des litiges entre société anonyme et actionnaires : les statuts ne sont pas des conventions d'actionnaires. Cette comparaison est à vrai dire ce qui permet d'approuver le résultat auquel est arrivée la Cour d'appel civile.

Mais nous doutons fortement que ce mécanisme statutaire puisse valoir aussi pour les contestations entre copropriétaires d'étages. Il faut ici souligner que contrairement aux actions de la société anonyme, la part d'étages est extérieure aux droits et obligations de la communauté (art. 712l CC). Et, sauf la situation objet de l'arrêt de la contestation d'une décision de la communauté, la majorité des conflits sont des contestations entre copropriétaires. ».

5.3 Maya Kiepe dans sa thèse (dirigée par Denis Piotet) (Analyse de l'art. 649a CC, Lausanne 2023), citée par l'appelante, considère que la clause compromissoire n'a rien à faire dans un règlement de copropriété puisqu'il s'agit d'une question de procédure et non de questions « communautaires » et qu'elle ne peut pas en soi être annotée au Registre foncier, contrairement à une clause compromissoire en droit de la SA qui peut être inscrite au Registre du commerce. Toutefois, de telles clauses existent en pratique dans les règlements qui eux sont mentionnés au Registre foncier.

Il faut enfin mentionner que l'art. 358 al. 2 CPC prévoit que le chapitre du CPC sur l'arbitrage s'applique également aux clauses compromissoires contenues dans des actes unilatéraux ou des statuts.

6.

6.1 En l'espèce, l'appelante est devenue propriétaire de la première part de PPE (soit la parcelle eee) par donation de son père le 19 février 1997. L'acte de donation y relatif mentionnait spécifiquement le règlement adopté antérieurement et le fait qu'elle en avait connaissance et l'acceptait dans tous ses droits et obligations. L'acte de donation du 1^{er} novembre 2007 relatif à la parcelle ccc de l'appelante mentionnait expressément le règlement et précisait que la donataire – soit l'appelante – en avait parfaite

connaissance. Enfin, l'acte de vente du 16 juin 2017, portant sur les parcelles ggg et aaaaaa, faisait état du règlement sans autre commentaire (cf. consid. C.2 *supra*).

L'appelante a donc eu connaissance du règlement et, dans deux des cas, elle a en outre spécifiquement déclaré l'approuver dans des actes notariés qu'elle a signés, ce qui permet de retenir que, même sous l'ancien droit, la forme écrite a été largement respectée et qu'en 2017, elle ne pouvait pas prétendre de bonne foi qu'elle ignorait la teneur du règlement ayant déjà déclaré à deux reprises qu'elle la connaissait.

Par ailleurs, le litige l'oppose à la communauté des copropriétaires et non pas à un autre copropriétaire à titre personnel, ce qui dispense d'examiner l'objection de Denis Piotet sur le sujet.

6.2 En conséquence, la jurisprudence dégagée par le Tribunal fédéral et la Cour de céans, examinée à la lumière de la révision du droit de la SA et du nouvel art. 697n al. 1 CO, ainsi que la doctrine la plus autorisée (notamment Wermelinger et Piotet dans ce cas de figure) permettent de confirmer que, d'une part, l'art. 30 du règlement adopté en 1971 est opposable à l'appelante et que, d'autre part, celle-ci a de toute manière expressément accepté et déclaré connaître la teneur dudit règlement dans un acte authentique qu'elle a signé. Le raisonnement des premiers juges peut être confirmé et les griefs de l'appelante doivent être rejetés.

7.

7.1 L'appelante se plaint subsidiairement des frais de justice de première instance de 7'000 fr. qui ont été mis à sa charge. Elle estime que les premiers juges auraient dû faire application de l'art. 22 al. 3 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils, BLV 270.11.5).

7.2 En première instance, l'appelante a estimé la valeur litigieuse de la cause à 100'000 francs. Les frais ont ainsi été arrêtés à 7'000 fr., conformément à l'art. 18 TFJC qui prévoit cet émolument pour une valeur litigieuse située entre 30'001 fr. et 100'000 francs.

7.3 L'art. 22 al. 3 TFJC prévoit que si le procès prend fin par une décision au sens des art. 59 et 61 CPC, l'émolument de décision est réduit des deux tiers si la décision intervient avant la première audience, d'un tiers ensuite. L'art. 61 CPC prévoit que lorsque les parties ont conclu une convention d'arbitrage portant sur un litige arbitrable, le tribunal saisi décline sa compétence, sauf exceptions non réalisées ici.

7.4 En l'espèce le tribunal n'a tenu aucune audience, et les parties se sont exprimées en produisant des plaidoiries écrites. Il faut considérer que la décision est intervenue avant la première audience, nonobstant l'envoi de plaidoiries écrites (cf. CREC 8 février 2024/33 consid. 3.3).

Il s'ensuit que les frais auraient dû être réduits de deux tiers, soit à un montant arrondi de 2'333 fr. (7'000 fr. x 2/3).

Sur ce point, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens de ce qui précède.

8.

8.1 L'appelante conteste également le montant de 3'000 fr. de dépens alloués à l'intimée.

8.2

8.2.1 Les dépens sont une indemnité de procédure mise à la charge d'un plaideur en faveur de l'autre pour le dédommager des dépenses ou du manque à gagner occasionné par le procès (CREC 8 février 2024/33 consid. 4.2 et auteur cité) ; ils comprennent les débours nécessaires (let. a), le défraiement d'un mandataire professionnel (let. b) et, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (let. c). Le défraiement d'un représentant professionnel, au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC, vise essentiellement les frais d'avocat. Les dépens alloués à ce titre

doivent en principe couvrir l'entier des frais liés à la consultation d'un avocat.

8.2.2 Conformément à l'art. 3 al. 2 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), dans les contestations portant sur des affaires patrimoniales, le défraiement est fixé, selon le type de procédure et dans les limites des tableaux figurant aux art. 4 à 8 et 10 à 13 TDC, en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté. L'art. 4 al. 1 TDC prévoit, en matière de procédure ordinaire, un montant de dépens oscillant entre 3'000 fr. et 15'000 fr. lorsque la valeur litigieuse est comprise entre 30'001 fr. et 100'000 francs.

8.2.3 En vertu de l'art. 19 TDC, les dépens comprennent les débours nécessaires, qui incluent notamment les frais de déplacement, de téléphone, de port et de copie (al. 1) et sont estimés, sauf élément contraire, à 5% du défraiement du représentant professionnel en première instance judiciaire (al. 2).

Un tarif horaire de 350 fr. est usuellement pratiqué dans le canton de Vaud (cf. CREC 8 février 2024/33, CREC 25 février 2019/36, CACI 16 juin 2016/351).

8.3 En l'espèce, le montant de dépens alloué se situe à l'extrémité inférieure de la fourchette prévue, voire même en-dessous de celle-ci puisqu'elle ne prend pas en compte les débours de 5%. En admettant que le procès n'ait pas été mené jusqu'à son terme, et que cela justifierait une réduction au sens de l'art. 20 al. 2 TDC, il faut considérer que le réel montant de dépens alloué est de 2'850 fr., montant auquel il faudrait ajouter 5% à titre de débours. Ce montant correspond à 8 heures et 14 minutes de travail tarifé à 350 fr. de l'heure. En prenant en compte 1 heure de rendez-vous avec la cliente, 2 heures de recherches juridiques ainsi que la rédaction des déterminations de cinq pages et des plaidoiries écrites de huit pages, en sus des différents courriels, courriers et appels téléphoniques, on en déduit

que le temps estimé par le président à environ 8 heures de travail ne semble pas surévalué.

L'appel doit dès lors être rejeté sur ce point.

9.

9.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris doit être réformé au chiffre II de son dispositif en ce sens que les frais mis à la charge de l'appelante doivent être arrêtés à 2'333 francs.

9.2 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC).

L'appelante succombe sur sa conclusion principale tendant à ce que sa demande soit déclarée recevable. S'agissant de ses conclusions subsidiaires, elle obtient gain de cause sur le montant des frais judiciaires de première instance qui sont en définitive réduits à 2'333 fr. mais succombe sur le montant des dépens de première instance. Compte tenu de l'importance de chacun de ces griefs, en particulier du fait que l'appelante succombe sur le principe, il se justifie de répartir les frais de deuxième instance à hauteur de 90% à la charge de l'appelante, soit 1'800 fr., et à hauteur de 10%, soit 200 fr., à la charge de l'intimée.

Vu la procédure et les questions soulevées en appel, la charge de pleins dépens de deuxième instance doit être évaluée à 2'500 fr. (art. 3 al. 2, 7 et 19 al. 2 TDC). Les dépens doivent être répartis selon le même ratio qu'exposé ci-dessus, de sorte que l'appelante doit en définitive verser à l'intimée la somme de 2'000 fr. ($[90\% \times 2'500 \text{ fr.}] - [10\% \times 2'500 \text{ fr.}]$) à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

I. L'appel est partiellement admis.

II. Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit :

« II. arrête les frais judiciaires à 2'333 fr. (deux mille trois cent trente-trois francs), les met à la charge de B._____ et les compense avec l'avance de frais versée » ;

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de l'appelante B._____ par 1'800 fr. (mille huit cents francs) et à la charge de l'intimée Communauté des propriétaires d'étages PPE A._____ par 200 fr. (deux cents francs).

IV. L'appelante B._____ versera à l'intimée Communauté des propriétaires d'étages PPE A._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens réduits 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 Ismael Fetahi, pour Mme B. _____,
- Me John-David Burdet, pour la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE « A. _____ »,

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).

Le greffier :