

VD_FINDINFO HC / 2011 / 45 vom 12. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___45

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 45 du 12 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 45 del 12 ottobre 2010

Regeste

SERVITUDE, SERVITUDE FONCIÈRE, JARDIN, LIMITATION{EN GÉNÉRAL} | 737 CC, 738 CC, 451 ch. 3 CPC, 452 al. 1 CPC, 452 al. 2 CPC

Erwägungen

E. 10

et 11 du bordereau n° 1 des demandeurs du 30 novembre 2007), mais ces pièces ne sont pas signées et ne revêtent donc pas la forme écrite. Selon toute apparence, elles ne constituent pas non plus des réquisitions d'inscription et, si tant est qu'elles puissent être interprétées comme telles, elles ne sont de toute manière d'aucune utilité puisqu'hormis quelques mentions, elles reprennent à l'identique le libellé de la servitude. L'aspect litigieux de la servitude ne pouvant par conséquent être précisé au moyen d'un acte constitutif ou d'une réquisition d'inscription, il convient de recourir à un autre élément d'interprétation. Ici, le critère tiré de l'exercice de la servitude n'est pas applicable : la servitude, en effet, n'est pas exercée depuis suffisamment longtemps au sens où ce critère doit être compris (TF in RNR 2003, n. 39, p. 305; CREC I 2 juillet 2008/314); il faut donc se fonder sur le moyen subsidiaire d'interprétation qu'est le but pouvant être raisonnablement attribué à la servitude (ATF 109 II 412 c. 3, JT 1984 I 628). e) Pour la définition d'ouvrage, le premier juge s'est référé à l'art. 58 CO (Werro, Commentaire romand, nn. 6 à 11 ad art. 58 CO; Engel, Traité des obligations, 2^{ème} éd., pp. 547 à 550). Il est adéquat d'affirmer que les aménagements, tout particulièrement les dallages et les amenées d'eau, constituent des ouvrages au sens du Code des obligations. f) En l'espèce, les intimés ont pour obligation d'implanter un jardin d'agrément sur le terrain compris dans l'assiette de la servitude. Ils ne peuvent toutefois y installer un quelconque ouvrage, construction ou procéder à un dépôt sans avoir l'accord préalable et exprès des recourants. La création d'un jardin d'agrément implique communément, comme le jugement l'indique d'ailleurs à juste titre, un minimum d'aménagements (cf. p. 34). Parmi ces aménagements, l'installation de conduites d'eau et d'électricité, comme l'ont fait les intimés, peut apparaître comme un minimum au regard des nécessités d'entretien qu'implique un jardin. On rappellera à cet égard qu'avant que les intimés ne deviennent propriétaires des lots, l'espace objet de la servitude ne paraissait pas véritablement entretenu : l'herbe ne semblait pas être tondue ni traitée et des petites fleurs éparses la recouvraient (cf. jgt, p. 27, n°13 in fine). En procédant à de telles installations, les intimés n'ont donc fait que répondre à l'exigence qui leur a été posée d'implanter un jardin, sans enfreindre la restriction qui leur a été corollairement appliquée. Il serait en effet difficilement imaginable, à moins d'enlever toute utilité à la servitude, qu'à chaque fois que les intimés souhaiteront procéder à un quelconque aménagement, ils s'en réfèrent au préalable aux recourants. Le but de la servitude et les intérêts respectifs des fonds des parties impose par conséquent d'interpréter le point litigieux en ce sens que les intimés

pourront procéder à tous aménagements communément admissibles dans un jardin d'agrément, sans avoir à requérir au préalable l'autorisation des recourants. En revanche, pour tout ouvrage ou construction n'entrant pas dans cette catégorie, ils devront avoir reçu, au préalable, l'aval exprès des recourants. 5. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants C.P. _____ et S.P. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 700 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants C.P. _____ et S.P. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 700 fr. (sept cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire Le président : La greffière :
Du

E. 12

octobre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Alain Thévenaz (pour C.P. _____ et S.P. _____), ■ Me Daniel Pache (pour S. _____, F. _____ et H. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'000 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.