

# VD\_FINDINFO HC / 2018 / 559 vom 10. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_559](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___559)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 559 du 10 janvier 2020

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 559 del 10 gennaio 2020

## Regeste

DROIT DE PASSAGE, AGGRAVATION DE LA SERVITUDE, SERVITUDE DE CONDUITE, NOUVEAU MOYEN DE FAIT, DÉCISION DE RENVOI | 736 CC, 738 CC, 739 CC, 317 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC). Dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude, la valeur litigieuse correspond à l'augmentation de valeur qu'elle procure au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 136 III 269 consid. 1.2 et les réf. citées).

### E. 1.1

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

### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2

et les réf. citées).

### E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait 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. Lorsque – comme en l'espèce – un juge unique statue en première instance, on considère que les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et 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 vrais nova, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les 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 et les réf. citées). Il n'est pas admissible d'introduire en appel un vrai novum dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait déjà pu être présenté en première instance (pseudo novum ; TF 5A\_756/2017 précité consid. 3.4).

### **E. 3.2**

Au vu des nombreuses pièces produites par les parties, il sied de les distinguer en fonction du type de faits sur lesquels elles portent, étant précisé que l'audience de débats principaux de première instance s'est tenue le 13 juillet 2017.

#### **E. 3.2.1**

Les pièces concernant des vrais novas sont les suivantes : - divers extraits du Registre foncier concernant les parcelles litigieuses, attestant de modifications intervenues après la clôture des débats de première instance ; - courrier du 5 décembre 2018 du Registre foncier de La Côte aux appelants, attestant notamment de la récente délivrance à ceux-ci d'extraits du registre. Dès lors que les pièces concernées ont été produites en temps utile, elles sont recevables et ont été prises en compte dans la mesure de leur utilité.

#### **E. 3.2.2**

Les pièces concernant des faux novas sont les suivantes : - convention conclue le 29 mai 2016 entre les époux A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ et la Municipalité de [...], produite par les époux A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ en annexe à un courrier du 6 avril 2018 ; - plans d'enquête des constructions érigées sur les parcelles [...] et [...] (ancienne), datés du 16 octobre 2015, produits par les appelants le 27 avril 2018. Dans la mesure où les parties n'ont pas exposé les raisons pour lesquelles les moyens de preuve concernés n'auraient pas pu être produits en première instance, même en faisant preuve de la diligence nécessaire, les pièces concernées sont irrecevables.

#### **E. 3.2.3**

On relèvera en outre la production de plusieurs pièces qui ont certes été établies après la clôture des débats principaux, mais qui portent sur des faits dont il n'est pas exclu qu'ils auraient déjà pu être prouvés en première instance en faisant preuve de la diligence nécessaire, les appelants n'ayant fourni aucune motivation à cet égard. Ces pièces sont par conséquent irrecevables. On note par ailleurs que le KB.\_\_\_\_\_, qui n'est pas partie à la procédure, a produit directement plusieurs pièces auprès de la Cour de céans, sans en avoir été requis par la juge déléguée, de sorte que ces pièces sont irrecevables. Il est précisé qu'elles auraient également été irrecevables si elles avaient été produites par les appelants, en l'absence de motivation au regard de l'art. 317 al. 1 CPC. Les pièces concernées sont les suivantes : - courrier de la DGE daté du 28 mars 2018 en réponse à une correspondance des appelants du 28 janvier 2018, produit par les appelants le 29 mars 2018 ; - courrier adressé par les appelants le 11 avril 2018 à la municipale en charge du KB.\_\_\_\_\_ de [...], dont une copie a été produite le même jour ; - courrier adressé par les appelants le 18 avril 2018 à la Municipalité de [...], dont une copie a été produite le même jour ; - deux courriers des 25 avril et 2 mai 2018 du KB.\_\_\_\_\_ en réponse aux correspondances des appelants des 11 et 18 avril précédents, dont des copies ont été directement envoyées par ce service à la Cour de céans ; - courrier du 10 mai 2018 des appelants à la municipale en charge du KB.\_\_\_\_\_ de [...], dont une copie a été reçue le 14 mai 2018 par la Cour de céans ; - courrier du 23 mai

2018 du KB. \_\_\_\_\_ aux appelants, dont une copie a été directement envoyée par ce service à la Cour de céans ; - courrier du 12 février 2019 de la DGE à la CDAP, dont une copie a été produite par les appelants le 19 février 2019 ; - courrier du 19 février 2019 des appelants à la CDAP, dont une copie a été produite par ceux-ci le même jour.

#### **E. 4.1**

L'art. 227 al. 1 CPC, applicable en première instance, prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : a. la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ; b. la partie adverse consent à la modification de la demande. En appel, l'art. 317 al. 2 CPC dispose que la demande ne peut être modifiée que si : a. les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies ; b. la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Il s'ensuit que l'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC ; TF 5A\_710/2017 du 30 avril 2018 consid. 6.2).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, la division de la parcelle [...] en trois parcelles distinctes et la création de trois PPE sur ces parcelles constituent des faits nouveaux justifiant la modification de la conclusion III des appelants, en ce sens que la demande de radiation de la servitude de passage concerne non plus les seules parcelles dominantes [...] et [...], mais également les nouvelles parcelles [...] et [...].

#### **E. 5.1**

Les appelants concluent à ce qu'il soit constaté que, d'une part, les propriétaires actuels de la parcelle [...] ne sont pas partie à la procédure et que, d'autre part, les conclusions prises à leur encontre tendant à la radiation des servitudes sont de ce fait « sans objet en cours d'instance », les frais et dépens étant mis à la charge des précédents propriétaires A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_. Ils soutiennent que, malgré l'aliénation de la parcelle [...], les époux A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_ seraient demeurés partie à la procédure, preuve en serait que le jugement rendu sous la forme d'un dispositif le 28 juillet 2017 et la motivation de celui-ci du 21 décembre 2017 leur auraient été notifiés. Selon les appelants, les conclusions libératoires des intimés A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_ devraient dès lors être rejetées, avec suite de frais et dépens.

#### **E. 5.2.1**

Aux termes de l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire. L'aliénation de l'objet litigieux est une notion de procédure et vise un cas de succession à titre particulier, que l'aliénateur soit la partie demanderesse ou la partie défenderesse. L'objet litigieux est une notion large, qui s'appréhende sur le plan factuel, et qui peut viser aussi bien une chose, un droit ou un rapport de droit (TF 4A\_635/2017 et 637/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.3.2 et les réf. citées). La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de l'acquéreur (qui acquiert la légitimation) et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit – sans y être obligés – à opérer cette substitution. A supposer que la partie ayant acquis la légitimation refuse d'entrer dans le

procès en lieu et place du plaideur duquel il la tient, le procès se continuera entre les parties initiales, ce qui mènera à un déboutement, sous réserve du cas de figure d'une aliénation de l'objet revendiqué (cf. Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd. 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 13 et 14 ad art. 83).

### **E. 5.2.2**

L'aliénation de la chose par le défendeur mène souvent à un changement de légitimation passive (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 83 CPC), dont le défaut entraîne le rejet de l'action (TF 4A\_584/2017 et 4A\_590/2017 du 9 janvier 2019 consid. 8.1 et les réf. citées).

### **E. 5.2.3**

Selon les règles générales de répartition des frais, ceux-ci sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 1 re phrase CPC). Aux termes de l'art. 83 al. 2 CPC, la partie qui se substitue répond de l'ensemble des frais. La partie qui se retire du procès répond solidairement des frais encourus jusqu'à la substitution.

### **E. 5.3**

Dans le jugement entrepris, le premier magistrat a relevé, à juste titre, que les époux A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ avaient vendu la parcelle [...] sans qu'aucun des acquéreurs n'ait repris le procès à leur place, de sorte qu'ils n'avaient plus la qualité pour défendre et que les conclusions prises à leur encontre devaient être rejetées. Il n'a pas mis de frais judiciaires à leur charge et n'a pas non plus arrêté de dépens en leur faveur. Il apparaît ainsi que même après la perte de leur légitimation passive, les intimés A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ sont demeurés parties à la procédure de première instance, les appelants ayant maintenu leurs conclusions prises à leur encontre. Cela étant, cette qualité de partie à la procédure n'impliquait aucunement que des frais judiciaires ou des dépens de première instance soient mis à leur charge, seul comptant à cet égard le sort réservé aux conclusions des appelants. Celles-ci ayant été rejetées, c'est à bon droit que le juge a mis les frais judiciaires à la charge des appelants et qu'il n'a pas prévu le versement de dépens en leur faveur. On relèvera au demeurant que l'art. 83 CPC ne traite la question des frais qu'en cas de substitution effective et qu'il ne prévoit pas qu'en cas d'absence de reprise du procès, la partie qui se retire devrait assumer le versement de frais. Par ailleurs, les considérations ayant conduit le premier juge à rejeter les conclusions des appelants en ce qu'elles concernaient les parcelles dominantes [...] et [...] pouvaient manifestement s'appliquer par analogie à la parcelle [...]. Aussi, dans l'hypothèse où les époux A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ auraient conservé la propriété de cette parcelle et qu'ils auraient conservé leur légitimation passive, les conclusions des appelants à leur encontre auraient vraisemblablement dû être rejetées, faute de fondement. Au vu de ce qui précède, le grief soulevé par les appelants est infondé et la conclusion I de l'acte d'appel doit être rejetée.

### **E. 6**

Les appelants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits pertinents s'agissant du raccordement des canalisations du quartier à la STEP, de l'accès au lac depuis la parcelle [...] et de l'existence d'une haie empêchant l'exercice de la servitude de passage.

#### **E. 6.1.1**

Les appelants relèvent que, dans leur demande (all. 17), ils ont allégué que la Commune de [...] avait équipé le quartier de canalisations reliées à la STEP et que les défendeurs

A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ auraient admis l'allégué en question, ce que constaterait l'ordonnance de preuves du 8 octobre 2015. Ils ajoutent que cet allégué avait été complété par un allégué figurant dans leur réplique (« la canalisation d'égout est aujourd'hui raccordée au collecteur communal qui passe sur la partie sud de la route cantonale », all. 158), et que, lors de l'audience du 8 octobre 2015, leur premier conseil s'était réservé d'avoir recours à la preuve par expertise sur l'allégué en question, expertise qui n'avait finalement pas été ordonnée. Les intimés A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ soutiennent n'avoir jamais admis l'allégué 17 de la demande, qu'ils auraient « ignoré », et font valoir que ce serait à tort que l'ordonnance de preuves aurait retenu l'allégué concerné comme admis.

### **E. 6.1.2**

Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés ; par conséquent, dans les litiges dont l'objet est à la libre disposition des parties et qui sont soumis à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), les faits expressément admis par la partie adverse n'ont pas à être prouvés, sous réserve de la faculté laissée au juge par l'art. 153 al. 2 CPC de faire administrer d'office la preuve d'un fait non contesté lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de sa véracité (TF 4A\_386/2016 du 5 décembre 2016 consid. 4.3.1 et la réf. citée).

### **E. 6.1.3**

En l'espèce, le procès-verbal de l'audience d'instruction tenue le 8 octobre 2015, dont une copie a été remise aux parties, indique ce qui suit : « Me Journot [ ndr : alors conseil des défenseurs A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ ] et Me Perroud indiquent que leurs clients admettent l'allégué 17. Dans ces conditions, Me Sulliger [ ndr : alors conseil des demandeurs ] renonce à la preuve par témoignage pour cet allégué ». Cette admission aurait dû conduire le premier juge à retenir le fait concerné dans le jugement entrepris, ce qu'il a omis de faire. L'état de fait de la présente décision a dès lors été complété en ce sens qu'à une date indéterminée, la Commune de [...] a équipé le quartier de canalisations reliées à la STEP. En revanche, dès lors que l'allégué 158 de la réplique des demandeurs n'a pas été admis, ceux-ci auraient dû en apporter la preuve, notamment en requérant la mise en œuvre d'une expertise, ce qu'ils n'ont pas fait. C'est ainsi à juste titre que le premier juge n'a pas retenu le fait concerné par l'allégué en question.

### **E. 6.2.1**

Les appelants font grief au premier juge d'avoir retenu qu'il existait un accès au lac depuis la parcelle [...], alors que, selon eux, cela ne serait pas le cas. Ils soutiennent qu'il n'existe pas de petit talus sur la parcelle [...] mais un mur de soutien de la parcelle datant de plus de 100 ans, bordé d'une clôture destinée à empêcher les passants de tomber d'une hauteur de trois mètres, dont l'existence ressortirait de plusieurs pièces produites en première instance. Dans l'état de fait du jugement entrepris, le premier juge a observé que, depuis le toit du hangar sis sur la parcelle [...], il n'était pas possible d'accéder au lac, vu la hauteur abrupte du mur jusqu'à la grève, et qu'il n'existait pas d'aménagement permettant de franchir la différence de niveau existant entre le lac et la parcelle [...], dès lors qu'il n'existait qu'un mur. Le premier juge a retenu qu'il n'était pas possible d'accéder directement au lac en empruntant le tracé de la servitude, à cause du hangar existant sur la parcelle [...], tout en précisant que l'accès était possible à l'est de la parcelle par une pente qui descendait vers le lac, soit par un petit talus.

### **E. 6.2.2**

En l'espèce, si le premier juge a certes observé qu'un accès au lac était possible par un talus, il n'a toutefois pas retenu que ce dernier se situait sur la parcelle [...]. Le grief des appelants tombe ainsi à faux. On relèvera au demeurant que cet élément n'est de toute manière pas déterminant pour l'issue de la cause, dès lors que la servitude garde sa pertinence même sans accès direct entre la parcelle [...] et le lac (cf. infra consid. 8.3).

### **E. 6.3.1**

Les appelants reprochent ensuite au premier juge d'avoir retenu qu'ils n'avaient pas prouvé que la servitude de passage n'avait pas été utilisée depuis sa constitution. Selon eux, le premier juge aurait ignoré qu'une haie, empêchant tant le passage avec un véhicule qu'à pied, existait encore en 2012 sur l'assiette de la servitude. L'existence de cette haie résulterait de plusieurs pièces figurant au dossier.

### **E. 6.3.2**

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 123 III 60 consid. 3a ; TF 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3). 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 (art. 55 al. 1 CPC) 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).

### **E. 6.3.3**

En l'espèce, s'il n'est pas totalement exclu que l'existence d'une haie puisse ressortir des pièces mentionnées par les appelants, ceux-ci n'ont nullement allégué un tel fait dans leurs écritures, de sorte que le premier juge n'avait pas à le rechercher en vue de l'intégrer à son état de fait. Il s'ensuit que le grief doit être rejeté.

### **E. 7.1**

Les appelants soutiennent que la servitude de canalisation(s) d'égout, maintien de fosse septique aurait perdu toute utilité dès lors qu'il serait établi que la Commune de [...] aurait construit un collecteur communal devant conduire les eaux usées des bâtiments construits ou en voie de construction sur les parcelles bénéficiaires [...] et [...]. Dans le jugement entrepris, le premier magistrat a retenu que les demandeurs n'avaient pas démontré que la Commune de [...] avait équipé le quartier de canalisations reliées à la STEP, de sorte que la perte d'intérêt actuel des défendeurs A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ à être reliés à la fosse septique existant sur la parcelle [...] n'était pas établie. Il a retenu que la canalisation d'égout traversant la parcelle [...] et aboutissant au lac ne pouvait pas être utilisée pour y déverser des eaux usées, du fait de l'interdiction légale d'introduire directement ou indirectement dans une eau des substances de nature à polluer, mais que la servitude litigieuse conservait une utilité dès lors qu'il n'était pas prouvé que les propriétaires des fonds dominants avaient été reliés à des collecteurs d'eaux usées : il n'était ainsi pas exclu qu'ils utilisent la fosse septique et que sa vidange puisse s'effectuer par la canalisation située au sud, sans entraîner de pollution des eaux du lac.

### **E. 7.2.1**

L'art. 736 al. 1 CC dispose que le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. D'après la jurisprudence, celle-ci se définit

par l'intérêt du propriétaire de ce fonds à exercer la servitude conformément à son objet et à son contenu. A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude qui veut que celle-ci ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8 ; ATF 130 III 554 consid. 2 ; ATF 121 III 52 consid. 2a ; ATF 114 II 426 consid. 2a ; TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.2 publié in : RNR 2005 p. 307). Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour le propriétaire du fonds dominant, respectivement pour le titulaire de la servitude, un intérêt conforme à son but initial (ATF 121 III 52 consid. 2a ; ATF 114 II 426 consid. 2a ; TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.2). L'intérêt du propriétaire au maintien de la servitude s'apprécie en vertu de critères objectifs (ATF 130 III 554 consid. 2 ; ATF 121 III 52 consid. 3a et les réf. citées ; cf. ég. TF 5A\_521/2013 du 14 juillet 2014 consid. 3.1 ; TF 5A\_360/2014 du 28 octobre 2014 consid. 4.1.1). L'impossibilité d'exercer la servitude en fait consacre la perte de toute utilité pour le fonds dominant (ATF 121 III 52 consid. 3a). En revanche, le code civil ne connaît pas l'extinction des servitudes par le non-usage ou la prescription extinctive. Le propriétaire grevé ne saurait dès lors obtenir sa libération par la simple expiration du temps ; il ne peut pas se prévaloir de la prescription libératoire du fonds servant ; l'art. 661 CC n'est pas applicable par analogie (ATF 95 II 605 consid. 2a et les réf. citées ; cf. ég. TF 5C.177/1997 consid. 3a, non publié aux ATF 123 III 461). Le non-usage volontaire d'une servitude foncière peut néanmoins constituer un indice de la perte d'utilité et donc de l'extinction du droit (TF 5C.177/1997 consid. 3a, non publié aux ATF 123 III 461 ; Grossrieder, Les causes d'extinction des servitudes foncières, 2005, n. 793 et les réf. ; TF 5A\_360/2014 précité consid. 4.1.1).

### **E. 7.2.2**

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au propriétaire du fonds grevé, qui demande la libération judiciaire de la servitude parce qu'elle a perdu toute utilité pour le fonds dominant, de prouver les faits à l'appui de sa thèse (fait destructeur). Il doit alléguer et prouver que le propriétaire du fonds dominant n'a plus d'intérêt à exercer la servitude, notamment parce qu'il ne peut plus le faire conformément au but initial qui a disparu. Comme le demandeur doit apporter la preuve d'un fait négatif – l'absence de tout intérêt –, réalisé en la personne de la partie défenderesse, les règles de la bonne foi (art. 2 CC) obligent celle-ci à coopérer à la procédure probatoire. Cette obligation ne touche cependant pas au fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci (TF 5D\_63/2009 du 23 juillet 2009 consid. 3.3 et les réf. citées).

### **E. 7.3**

En vue de prouver que la servitude litigieuse avait perdu toute utilité pour les intimés, les appelants se sont contentés d'alléguer, en première instance, que la Commune de [...] avait équipé le quartier de canalisations reliées à la STEP (all. 17 de la demande). Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, cette allégation a bien été prouvée, du fait de son admission par les intimés (cf. supra consid. 6.1.3). Cela étant, sa prise en compte dans l'état de fait ne permet pas de conduire à l'admission de la conclusion prise par les appelants, l'allégué tel que formulé n'étant pas suffisant pour apporter la preuve que les intimés auraient perdu tout intérêt à exercer la servitude. A cet égard, les appelants n'ont notamment pas allégué, ni prouvé, à quelle date – ou à tout le moins à quelle période – le raccordement était intervenu, quelles étaient les parcelles concernées – la mention de « quartier » n'étant pas suffisante –, et dans quelle mesure un nouveau raccordement aurait été à même de faire perdre tout intérêt des intimés à continuer d'utiliser le raccordement

préexistant. Le grief des appelants doit par conséquent être rejeté.

## E. 8

; ATF 131 III 345 consid. 1.1 ; ATF 130 III 554 consid. 3.1). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC ; TF 5A\_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2). L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'agissant d'un contrat, selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut être établie, selon la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; ATF 139 III 404 consid. 7.1 ; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1). Ce dernier principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les réf. ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.2, non publié in ATF 143 III 348). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les réf. ; TF 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2 non publié in ATF 141 III 20). Vis-à-vis des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont toutefois limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 al. 1 CC ; ATF 139 III 404 consid. 7.1 ; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2 ; ATF 130 III 554 consid. 3.1), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC ; TF 5A\_766/2016 précité consid. 4.1.3 et la doctrine citée). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants ; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1 et les réf. ; TF 5A\_924/2016 du 28 juillet 2017 consid. 4.2). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (TF 5A\_766/2016 précité consid. 4.1.3 et la doctrine citée ; TF 5A\_372/2017 du 2 novembre 2017 consid. 5.2.2). Les prescriptions du droit public peuvent contribuer à la détermination du contenu d'une servitude lorsque le contrat de servitude y renvoie (par exemple, ATF 137 III 444 consid. 2) ou lorsque la servitude est constituée sur l'arrière-fond d'une réglementation de droit public (par exemple ATF 131 III 345 consid. 1.3 et 2.1.2 ; TF 5C.240/2004 du 21 janvier 2005 consid. 4), étant rappelé que le contenu de la propriété et donc des droits réels limités est déterminé sur la base de l'ordre juridique suisse en vigueur dans son ensemble, qui comprend à côté du droit privé le droit public de la Confédération et des cantons au niveau de la loi et de l'ordonnance (ATF 139 III 404 consid. 7.4.2, JdT 2014 II 407).

### **E. 8.1**

En ce qui concerne la servitude de passage à pied et pour tous véhicules, les appelants soutiennent que ce serait à tort que le premier juge a retenu qu'elle avait pour but l'accès au lac, dès lors que le texte de la servitude ne mentionnerait pas un tel accès et que la volonté des propriétaires originaires n'aurait pas été de constituer une servitude jusqu'à cet endroit. Ils font valoir que, selon le texte de la servitude, un aménagement du passage n'est pas prévu, qu'il serait encore inexistant à l'heure actuelle et que le passage n'aurait jamais été utilisé pour la vidange de la fosse septique. Enfin, les appelants soutiennent qu'en l'absence d'utilité de la servitude de canalisation d'égout et de maintien de fosse septique, la servitude de passage y relative devrait être radiée. Le premier juge a considéré que la formulation du texte de la servitude n'était pas claire. Sur ce point, il a retenu que le texte ne stipulait pas expressément que l'usage tel que précisé – soit un usage pour la vidange – serait exclusif de tout autre usage. Il a également estimé qu'on pouvait également interpréter le texte en ce sens qu'il déterminait la responsabilité pour les dommages résultant de la vidange de la fosse septique tant qu'il n'y aurait pas d'aménagement du passage, laissant ainsi entendre que celui-ci n'aurait finalement pas d'autre but que cette vidange. Le premier juge a également considéré que le fait que l'assiette de la servitude de passage ne correspondait pas à celle de la servitude de canalisation ne constituait pas un argument décisif permettant de retenir que la première n'était pas exclusivement liée à la seconde. Au vu des différentes interprétations possibles, il a dès lors examiné quels fonds étaient bénéficiaires ou non des deux servitudes afin de déterminer l'utilité ou le but de la servitude de passage. A cet égard, il a constaté que l'un des fonds bénéficiaires de cette servitude, soit la parcelle [...] ( ndr : actuellement, parcelles [...], [...] et [...] ), n'était pas dominant à l'égard de la servitude de canalisation, de sorte que la seule utilité de la servitude de passage pour cette parcelle était l'accès au lac. Dans l'examen d'une éventuelle perte d'utilité de la servitude, il a en outre retenu que les demandeurs n'avaient pas prouvé que la servitude n'avait pas été utilisée depuis sa constitution et que, même si la clôture et le hangar sis sur la parcelle [...] auraient pu avoir pour effet que le droit de passage ne soit pas utilisé, on ne pouvait pas considérer que la servitude ne présentait plus aucun intérêt actuel, un accès au lac conservant en tout temps son utilité. Concernant l'argument des demandeurs relatif à l'exercice impossible de la servitude en raison du droit forestier, le premier juge a constaté qu'en l'état actuel, la servitude pouvait être exercée à pied, à vélo ou avec une charrette tractée, ces derniers n'impliquant pas nécessairement un aménagement du passage.

### **E. 8.2**

Aux termes de l'art. 738 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude (al. 1). L'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC : le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre ; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1 ; ATF 132 III 651 consid.

### **E. 8.3**

En l'espèce, la motivation du jugement entrepris est convaincante sous l'angle de l'interprétation de la servitude litigieuse et peut être reprise. On relèvera par ailleurs qu'il n'est pas contesté que le hangar sis sur la parcelle [...] préexistait à la constitution de la servitude de passage, dont l'assiette s'étend jusqu'au lac. La configuration actuelle est ainsi identique à celle existant au moment de la création de la servitude en 1980. A cette époque, les propriétaires originaires ont établi le tracé en prenant en compte la présence du hangar, qui n'est dès lors pas de nature à remettre en question l'utilité de la servitude. Ainsi, à l'heure actuelle, la servitude a conservé le même but qu'au moment où elle a été constituée. Le fait que le passage ne soit pas aménagé depuis la parcelle [...] ne remet par ailleurs pas en question l'intérêt de la servitude pour les fonds dominants, dès lors que l'acte constitutif ne prévoyait pas l'aménagement obligatoire d'un passage pour son exercice et que, comme le premier juge l'a relevé à la suite de l'inspection locale, le passage à pied, à vélo ou avec une charrette tractée n'implique pas nécessairement un aménagement particulier. Le fait de ne pas avoir aménagé le passage n'est ainsi en aucun cas incompatible avec l'exercice de la servitude. On relèvera finalement que, dans la mesure où la servitude de passage est indépendante de la servitude de canalisation d'égout, maintien de la fosse septique, du fait notamment qu'elle concerne également les parcelles [...], il est faux de soutenir, comme le font les appelants, que l'éventuelle inutilité de la seconde servitude aurait pour corollaire une perte d'intérêt des intimés pour la première. Compte tenu des éléments qui précèdent, les griefs des appelants doivent être rejetés.

### **E. 9.1**

Dans leur courrier du 18 octobre 2018, les appelants ont fait valoir une aggravation de la servitude de passage du fait de la division de la parcelle [...] en trois parcelles comportant chacune une PPE. Ils se réfèrent notamment au texte de la servitude ainsi qu'au contrat de vente conclu le 22 décembre 1980.

#### **E. 9.2.1**

et 9.2.2). Cette question constitue ainsi un point essentiel de la procédure, qui n'a toutefois pas pu faire l'objet d'une instruction par le premier juge et sur lequel les intimés n'ont pas eu l'occasion de se déterminer. Il convient donc de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il invite les parties à faire valoir leurs moyens relatifs à l'aggravation de la servitude, telle que résultant de l'état de fait modifié en deuxième instance, et qu'il statue sur la conclusion III prise par les appelants dans leur écriture du 14 avril 2019.

#### **E. 9.2.2**

Le propriétaire du fonds grevé peut s'opposer à l'aggravation, au besoin par une action négatoire tendant à faire limiter l'exercice de la servitude à ce qui est conforme à l'art. 739 CC. Une action en dommages-intérêts est également possible, aux conditions ordinaires des art. 41 ss CO. Si une limitation de l'exercice ou du contenu de la servitude n'est pas possible, le tribunal peut en suspendre l'exercice, voire en ordonner la radiation (art. 736 CC par analogie). Le propriétaire du fonds dominant ne peut obtenir (contre indemnité) une aggravation de la servitude que si les conditions d'une servitude légale sont remplies (cf. art. 674 al. 3, 691, 694 et 710 CC) ; hors de ces cas, le juge n'est pas en droit d'imposer au propriétaire grevé une aggravation de la charge, même contre pleine indemnité (Steinauer, op. cit., n. 2300d).

#### **E. 9.2.3**

Aux termes de l'art. 318 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut : confirmer la décision attaquée (let. a) ; statuer à nouveau (let. b) ; renvoyer la cause à la première instance dans le cas où un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (let. c ch. 1) et/ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (let. c ch. 2). Dans la mesure où une question de fait ou de droit est soulevée ou thématifiée en appel, le juge d'appel dispose, dans son examen, d'une cognition complète et il ne peut en particulier pas prendre exclusivement en considération les arguments en faveur d'une partie (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 3.1). Les arrêts de réforme sont des décisions finales, qui ne peuvent être prononcées que si la cause est en état d'être jugée. Les éléments de faits nécessaires pour statuer sur la prétention litigieuse doivent exister et les parties doivent avoir eu la possibilité de s'exprimer sur toutes les questions pertinentes pour le prononcé. Aucune des réquisitions de preuves régulièrement présentées sur les questions pertinentes ne doit demeurer en suspens. S'il rend une décision de réforme, le juge d'appel doit – dans le cadre des questions de droit et de fait que les parties ont soulevées, respectivement thématifiées en appel – apprécier toutes les preuves existantes et tous les arguments des parties. Le tribunal doit dès lors s'assurer que la cause est en état d'être jugée. Si tel n'est pas le cas, il doit soit renvoyer la cause au premier juge, soit faire lui-même en sorte que la cause soit en état d'être jugée et administrer lui-même des preuves (art. 316 al. 3 CPC). Si le juge d'appel statue alors que la cause n'est pas en état d'être jugée, cela équivaut à une violation du droit d'être entendu du plaideur au détriment duquel la décision de deuxième instance est prononcée (ATF 144 III 394 consid. 4.3.2.1 et 4.3.2.2, traduit in CPC Online, newsletter du 13 septembre 2018, avec note de Bastons Bulletti).

### **E. 9.3**

En l'espèce, la division de la parcelle [...] en trois parcelles distinctes ainsi que la constitution de trois PPE de douze appartements au total, en lieu et place d'un bâtiment sis sur l'ancienne parcelle [...], constituent des faits nouveaux qui ont été intégrés à l'état de fait retenu en deuxième instance et qui sont susceptibles d'impliquer une aggravation de la servitude dès lors qu'avec l'accroissement du nombre d'appartements, il faudra compter avec une utilisation accrue du droit de passage par les nouveaux habitants (cf. ATF 122 III 358 consid. 2, cité supra consid. 9.2.1). Or, si l'aggravation se révélait indue, elle pourrait conduire à la radiation de la servitude (cf. supra

### **E. 10.1**

En définitive, l'appel est partiellement admis. La conclusion I de l'acte d'appel du 24 janvier 2018 est rejetée et le jugement doit être partiellement réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que la conclusion de la demande du 4 juin 2014 tendant à la radiation de la servitude [...] de canalisation(s) d'égouts, maintien de fosse septique inscrite à la charge du feuillet [...] de [...] au bénéfice des feuillets [...] et [...] de [...] est rejetée, que les chiffres II à IV sont confirmés et que le chiffre V est supprimé. Pour le surplus, la cause doit être renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

### **E. 10.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'151 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [ tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5 ]) et correspondent aux avances de frais versées à hauteur de 717 fr. et 1'434 francs. L'art. 104 al. 4 CPC prévoit qu'en cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer à

la juridiction précédente la répartition des frais de la procédure d'appel, lesquels comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (Colombini, CPC Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 3.2 ad art. 104 CPC). En l'espèce, le sort de la cause est ouvert dès lors que les parties doivent encore faire valoir leurs moyens relatifs à l'aggravation de la servitude en lien avec l'état de fait modifié retenu par la Cour de céans, de telle sorte qu'il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance au premier juge.

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