

VD_GERICHTE AX17.019911 vom 18. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX17.019911

FR: VD_GERICHTE AX17.019911 du 18 novembre 2025

IT: VD_GERICHTE AX17.019911 del 18 novembre 2025

Erwägungen

E. 1

L'appelante est la propriétaire de la parcelle n° 479 de la commune [...], d'une surface de 10'792 m². Cette parcelle est la bénéficiaire (fonds dominant) d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules [...] (ci-après : la servitude litigieuse) à charge des parcelles nos 132, 272 et 291 de la commune [...] (fonds servants). Les intimés 1 sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° 132, qu'ils ont acquise le 2 novembre 2006. Les intimés 2 sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° 272, qui était à l'ouverture d'action propriété de X._____.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans le même délai (art. 312 al. 2 CPC).

- 12 -

E. 1.2

Dans le cas présent, formé en temps utile contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). 3.

E. 2.1

La servitude [...], inscrite le [...] 1981, est décrite comme il suit sur le feuillet de la parcelle n° 479 : « [...]1981 [...] Passage à pied et tous véhicules [...] à la charge de B-F [...] /132 à la charge de B-F [...] /272 à la charge de B-F [...] /291 » Elle est précisée par un plan qui définit l'assiette de son exercice et se présente comme suit :

- 6 -

E. 2.2

Une route goudronnée a été construite sur son assiette, d'une largeur de 3,50 mètres. Son emprise est de 99 m² sur la parcelle n° 132, de 87 m² sur la parcelle n° 272 et de 32 m² sur la parcelle n° 291, pour une surface totale de 218 m². Elle constitue l'unique accès aux villas construites sur les parcelles nos 132 et 272. À dire d'expert, le nombre moyen de mouvements de véhicules sur ce chemin de desserte « en cul-de-sac » est d'une quarantaine par jour dans la situation actuelle. Actuellement, la parcelle n° 479 est vouée à l'agriculture. Aux souvenirs concordants de l'ancien exploitant – qui a désormais remis son domaine à ses enfants – et du syndic de la commune [...], cette parcelle a toujours servi de pâture à vaches ou de prairie à foin.

E. 2.3

Du point de vue de l'aménagement du territoire et de la police des constructions, une partie de la parcelle n° 479, d'une surface de 1'633

- 7 - m², située au débouché de la servitude litigieuse, a été récemment colloquée en zone village. Le reste de la parcelle, d'une surface de 9'159 m², a été colloqué en zone intermédiaire. La configuration des parcelles est la suivante : À dire d'expert, au regard des dispositions du règlement général sur l'aménagement du territoire et la police des constructions de la commune [...] du [...] 2014 (ci-après : le règlement), il est possible d'implanter sur la partie de la parcelle n° 479 colloquée en zone village deux petits immeubles de six appartements sur deux niveaux avec des combles. L'appelante a l'intention, après division de la parcelle n° 479, de vendre la partie colloquée en zone village en garantissant à l'acquéreur qu'elle dispose d'un accès suffisant à la voie publique. Par lettres du 3 décembre 2014, elle a demandé aux intimés de consentir à une modification de la servitude.

- 8 -

E. 2.4

Le 26 avril 2017, l'appelante et les copropriétaires de la parcelle n° 291 ont conclu en la forme authentique une convention de modification conventionnelle de servitude qui indiquait notamment ce qui suit : « e. La construction d'un ou plusieurs bâtiments dans la partie en zone village de la parcelle 479 [...] induira une augmentation du passage de personnes et de véhicules. Cette augmentation pourrait représenter cas échéant une aggravation de la servitude pour les fonds devant tolérer le passage et nécessiter dès lors l'accord de leurs propriétaires. f. [Les propriétaires de la parcelle n° 291] acceptent cette éventuelle aggravation de la servitude, toutefois les propriétaires des parcelles 132 et 272 [...] la refusent pour l'instant. Une procédure judiciaire est actuellement en cours. »

E. 3

Faisant suite à une autorisation de procéder délivrée le 2 février 2017, l'appelante a saisi, le 4 mai 2017, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix) d'une demande tendant, avec suite de frais judiciaires et dépens : - principalement, à ce qu'il soit constaté qu'une pleine utilisation du potentiel qui résulte du classement d'une partie (1'663 m2) de la parcelle n° 479 du RF de la commune [...] en zone « village », fonds dominant, n'entraîne aucune aggravation de la servitude [...] pour les parcelles nos 132 et 272 de la même commune, fonds servants, - subsidiairement, à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du RF du district de Morges de modifier l'inscription de la servitude [...] en ce sens qu'elle est au bénéfice de la parcelle n° 479 du territoire de la commune [...], à la charge des parcelles nos 132 et 272 du même territoire et que cette servitude à pied et pour tous véhicules supporte une pleine utilisation du potentiel qui résulte du classement d'une partie (1'663 m2) de la parcelle n° 479 précitée en zone village et qu'aucune indemnisation ne soit accordée aux intimés 1 ou à X._____, - plus subsidiairement, qu'ordre soit donné au Conservateur du RF du district de Morges de modifier l'inscription de la

- 9 - servitude [...] en ce sens qu'elle est au bénéfice de la parcelle n° 479 du territoire de la commune [...], à la charge des parcelles nos 132 et 272 du même territoire et que cette servitude à pied et pour tous véhicules supporte une pleine utilisation du potentiel qui résulte du classement d'une partie (1'663 m2) de la parcelle n° 479 précitée en zone village et que cette modification d'inscription interviendra dès le paiement par l'appelante d'une somme de 7'500 fr. à répartir entre les intimés 1 et X._____ selon les précisions à fournir en cours d'instance. Par réponse personnelle du 30 juin 2017, X._____ a conclu, en substance, au rejet de la demande. Dans leur réponse du 3 juillet 2017, les intimés 1 ont conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, principalement à l'irrecevabilité ratione valoris de la demande, subsidiairement à son rejet et, plus subsidiairement encore et par reconvention, au paiement par l'appelante d'une indemnité de 45'000 fr. au titre de l'inscription de la servitude de passage [...], sous réserve de modification en cours d'instruction. Dans sa réplique du 22 septembre 2017, l'appelante a confirmé ses conclusions et conclu au rejet de celles, reconventionnelles, des intimés 1. Par avis du 28 septembre 2017, la juge de paix a informé les parties que les conclusions reconventionnelles prises faisaient cesser la compétence ratione valoris de la Justice de paix et que, sauf avis contraire motivé, le dossier serait transmis d'office à l'autorité compétente. Aucune des parties ne s'y étant opposée, la juge de paix a transmis la cause aux premiers juges le 18 octobre 2017. X._____ est décédé le 11 avril 2018. Le 12 octobre 2018, ses héritiers ont déposé une duplique, dans laquelle ils ont pris des conclusions, avec suite de frais judiciaires et dépens, tendant

- 10 - principalement au rejet des conclusions de l'appelante et, subsidiairement et par reconvention, au paiement par l'appelante d'une indemnité de 45'000 fr. au titre de l'inscription de la servitude de passage [...], sous réserve de modification en cours d'instruction. Les intimés 1 ont également dupliqué le 12 octobre 2018, confirmant leurs conclusions. Le 20 mars 2019, l'appelante s'est déterminée sur les dupliques des intimés. Une audience de premières plaidoiries a été tenue le 6 juin 2019. Plusieurs ordonnances de preuve ont été rendues, notamment en vue de la mise en œuvre d'expertises. En cours de procédure, deux expertises ont été réalisées. La première, confiée au géomètre H._____ de l'entreprise [...] SA, avait pour objet de vérifier les diverses surfaces alléguées et de déterminer la valeur vénale au m2 du terrain non bâti dans la région, l'appelante offrant subsidiairement de dédommager les intimés à concurrence de 300 fr. par m2 d'emprise de la

servitude sur leur parcelle respective, montant correspondant selon elle à 10 % de la valeur du terrain non bâti dans la région. Il ressort de son rapport du 29 mai 2020 que le géomètre H._____ s'est adressé aux experts immobiliers [...] et [...] pour répondre sur ce dernier point. Ceux-ci ont conclu que la valeur vénale du terrain non bâti s'élevait à 643 fr./m². Pour le surplus, les constatations de l'expert H._____ ont déjà été reprises dans l'état de fait dans la mesure de leur utilité. La seconde expertise, confiée à P._____ du bureau d'ingénierie en géosciences [...] SA, avait pour objet de vérifier les allégués relatifs aux caractéristiques de la parcelle n° 479, dont il résulterait qu'elle serait inconstructible en vertu de règles de droit public relatives à la protection des surfaces d'assolément. L'experte P._____ a rendu son rapport le 28 juin 2021.

- 11 - Dans l'intervalle, le président du tribunal a été informé que les héritiers de feu X._____ avaient vendu la parcelle n° 272 aux intimés 2, avec ses droits et obligations. Après interpellation de l'appelante et des intimés 1, qui n'ont pas contesté cette cession, le président a, par avis du 9 mars 2021, pris acte de la substitution dans l'instance des intimés 2 à l'hoirie de feu X._____, conformément à l'art. 83 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). L'ancien exploitant de la parcelle n° 479 et le Syndic de la commune [...] ont été entendus en qualité de témoins lors d'une audience du 8 décembre 2022. L'audience de plaidoiries finales a été tenue le 21 septembre 2023. Le dispositif du jugement attaqué a été adressé aux parties le 31 octobre 2023 pour notification. L'appelante en a requis la motivation le

E. 3.1

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir nié qu'elle a un intérêt suffisant à agir en constatation. Elle fait valoir qu'elle a l'intention de vendre la portion de la parcelle n° 479 colloquée en zone village et de garantir au futur acquéreur que ce fonds dispose d'un accès suffisant à la voie publique. Elle soutient que, les intimés ayant fait valoir une aggravation de la servitude, elle est menacée d'une incertitude

- 13 - concernant ses droits au sens de la jurisprudence relative à la recevabilité de l'action en constatation. Elle serait dès lors recevable à agir, principalement, en constatation de l'absence d'aggravation de la servitude au sens de l'art. 739 CC, et, subsidiairement, au cas où une aggravation serait admise, en passage nécessaire, au sens de l'art. 694 CC. Les intimés ne se déterminent pas sur cette question – ou, à tout le moins, pas clairement.

E. 3.2

; TF 5A_757/2022 précité consid. 4.1). Dans le cas présent, il n'appartient donc pas à la Cour de céans de contrôler préalablement la légalité du règlement, aucune des parties ne faisant valoir que ce plan

- 22 - serait affecté d'un vice si grave et manifeste qu'il entraînerait sa nullité absolue. La parcelle n° 429 de l'appelante doit donc être tenue pour constructible sur la portion colloquée en zone village par le plan d'affectation. Il résulte du plan de situation – que les premiers juges ont intégré à l'état de fait de leur jugement – que la parcelle n° 429 de l'appelante ne jouxte aucune voie publique. Pour relier la portion constructible de la parcelle n° 429 à une voie publique, on ne discerne, à la lecture de ce plan, aucune autre solution raisonnablement envisageable que le passage par les parcelles des intimés – et ce indépendamment même du point de savoir si l'implantation d'un chemin sur la partie non constructible de la parcelle n° 429 est possible du point de vue des règles sur l'aménagement du territoire et la police des constructions, question qui souffre ainsi de

rester ouverte. Toutefois, l'appelante ne justifie en l'état d'aucun projet concret. Elle n'a pas produit, par exemple, copie d'une demande de permis de construire sur sa parcelle n° 479. Il s'ensuit que les conditions d'application de l'art. 694 CC ne sont pas remplies en l'état et que la demande du 4 mai 2017, quoique entièrement recevable, devait malgré tout être rejetée. L'appel doit dès lors être très partiellement admis et le jugement être réformé en ce sens que les conclusions de l'appelante sont rejetées – et non plus rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

E. 3.3.1

L'art. 88 CPC, mis en rapport avec l'art. 59 al. 2 let. a CPC, ouvre la voie de l'action générale en constatation de l'existence ou de l'inexistence d'un droit à tout sujet de droit privé qui justifie d'un intérêt digne de protection à une telle constatation. Comme l'avait déjà déterminé la jurisprudence avant l'entrée en vigueur du CPC, il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique ; il peut s'agir d'un pur

- 14 - intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire ; pour cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas ; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (ATF 135 III 378 consid. 2.2 et les réf. citées). L'action en constatation est subsidiaire aux actions condamnatoires ou formatrices, en ce sens que la partie demanderesse ne justifie pas d'un intérêt suffisant à la constatation si elle dispose d'une action condamnatoire ou formatrice qui permettrait d'éclaircir entièrement la situation juridique litigieuse (ATF 135 III 378 précité, *ibidem* ; TF 4A_170/2022 du 25 juillet 2022 consid. 3.1).

E. 3.3.2

En vertu du principe de l'identité de la servitude, l'exercice de celle-ci n'est admissible que dans le cadre du but primitif en vertu duquel elle était constituée (ATF 132 III 651 consid. 8, SJ 2007 I 165). Certes, le propriétaire du fonds servant peut se voir imposer certaines modifications dans l'exercice de la servitude (ATF 117 II 536 consid. 4b, JdT 1993 I 333) ; il doit ainsi tolérer les besoins nouveaux du fonds dominant nés d'une modification des circonstances objectives, comme l'évolution de la technique – par exemple que les véhicules tirés par des chevaux soient remplacés par des véhicules à moteur – mais il ne doit les supporter que dans les limites de l'inscription et du but primitif de la servitude (art. 739 CC), le propriétaire du fonds grevé n'étant pas tenu de souffrir de l'exercice de la servitude pour un autre but que celui en vue duquel elle a été constituée, même s'il n'en résulte aucune aggravation pour le fonds servant (ATF 117 II 536 précité, *ibidem* ; TF 5A_470/2021 du 20 janvier 2022 consid. 3.1.1). En d'autres termes, l'exercice d'une servitude ne saurait être étendu à un but supplémentaire qui ne serait pas identique à celui visé à l'origine (ATF 132 III 651 précité, *ibidem* ; TF 5A_1044/2020 du 15 octobre 2021 consid. 5.2.3). Lorsqu'un passage à char a été créé dans un but exclusivement agricole, il est exclu d'autoriser l'accès de véhicules automobiles à des fins d'habitation, car cela constituerait une aggravation

- 15 - de la servitude prohibée par l'art. 739 CC, aux termes duquel les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude. Le but initial du droit de passage s'en trouverait en effet modifié. Ainsi, le Tribunal fédéral a refusé qu'un ancien passage à pied et à char permettant d'accéder à une grange soit transformé en passage pour

les véhicules automobiles souhaitant rejoindre le logement créé par transformation de la construction agricole d'origine (ATF 117 II 536 précité ; CREC I 15 novembre 2006/721 consid. 4b). Si le propriétaire du fonds dominant se met à exercer la servitude d'une manière qui constitue une aggravation, le propriétaire du fonds servant peut lui intenter, pour s'y opposer, l'action négatoire prévue à l'art. 641 al. 2 CC ou des actions possessoires en cessation de trouble (Argul, Commentaire romand, Code civil II, 5e éd., Bâle 2016, n. 12 ad art. 737 CC).

E. 3.3.3

Aux termes de l'art. 694 al. 1 CC, le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. De la genèse de l'art. 694 CC, le Tribunal fédéral a déduit que le droit de passage – fondé sur le droit de voisinage – ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité. Il n'y a nécessité que si une utilisation ou une exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que celui-ci fait totalement défaut ou est très entravé (ATF 136 III 130 consid. 3.1, JdT 2010 I 291, SJ 2010 I 324 ; TF 5A_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4). Un droit de passage nécessaire ne peut en effet pas être accordé pour simplement améliorer des communications qui ne sont pas entièrement satisfaisantes (ATF 120 II 185 consid. 2a, JdT 1995 I 333 ; TF 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1 ; TF 5A_657/2015 du 14 mars 2017 consid. 3.2.2.2 non publié in ATF 143 III 261). En particulier, un accès ne fait pas totalement défaut lorsque le propriétaire du fonds dispose d'un droit de servitude sur un fonds voisin ou d'un droit personnel d'utilisation sur celui-ci et qu'il peut l'utiliser, le cas échéant, en l'aménageant sans frais disproportionnés (ATF

- 16 - 105 II 178 consid. 3b, JdT 1981 I 113 ; TF 5C.40/2006 du 18 avril 2006 consid. 3.1).

E. 3.4

En l'espèce, l'appelante est propriétaire d'une parcelle, récemment devenue constructible au regard des règles d'aménagement du territoire et de police des constructions, à laquelle elle a besoin de voir reconnaître un droit d'accès suffisant à la voie publique. Il lui importe de faire clarifier la portée du droit de passage dont sa parcelle bénéficie déjà sur celles des intimés. En effet, si ce droit de passage n'autorise pas, sans nouvelle convention avec les intimés, un passage de personnes et de véhicules suffisant pour l'utilisation nouvelle du fonds dominant, l'appelante n'a d'autre solution, si elle s'y estime fondée, que d'agir en justice contre les intimés en constitution d'un droit de passage nécessaire, au sens de l'art. 694 CC. En revanche, si le droit de passage existant permet déjà un passage suffisant pour la nouvelle utilisation du fonds dominant, l'appelante ne peut agir sur le fondement de l'art. 694 CC ; elle devrait au contraire, si on lui refuse la possibilité d'agir en constatation, mettre en œuvre son projet constructif et intenter l'action confessoire (sur cette notion : Steinauer, Les droits réels, tome II, 5e éd., Berne 2020, n. 3479 p. 481) aux intimés une fois seulement que ceux-ci se seront opposés au passage par des actes matériels ou juridiques, telle l'action négatoire. Dans ces conditions, un refus d'entrer en matière sur les conclusions constatatoires de l'appelante maintiendrait l'intéressée dans l'incertitude sur la voie à suivre pour faire valoir ses prétentions (en ce sens, cf. également TF 5A_373/2021 du 28 janvier 2022 consid. 2). Aussi l'appelante justifie-t-elle d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate de l'absence d'aggravation, si tant est que le droit de passage existant permette déjà un passage suffisant pour la nouvelle utilisation envisagée de sa

parcelle. Partant, son grief relatif à la recevabilité de sa conclusion constatatoire est fondé. Il convient dès lors de réformer le jugement attaqué en ce sens que les conclusions constatatoires sont recevables et, partant, d'examiner les griefs que l'appelante a formulés au fond sur l'existence ou l'inexistence d'une aggravation au sens de l'art. 739 CC.

- 17 - 4. 4.1 Sur le fond, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré, dans la motivation du jugement, que le droit de passage existant ne permet pas un passage suffisant pour la nouvelle utilisation du fonds dominant, alors que le libellé de la servitude est, selon elle, particulièrement large, et que l'accroissement de trafic engendré par la nouvelle construction projetée sera, selon elle, modéré et ne rendra nécessaire aucun réaménagement du chemin existant. Elle fait valoir que cette servitude est le seul accès aux villas construites sur les parcelles des intimés et qu'elle permet donc déjà un trafic automobile. L'appelante en conclut que ses conclusions constatatoires étaient non seulement recevables, mais encore bien fondées. Sur ce point non plus, les intimés ne se déterminent pas clairement. 4.2 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 138 III 650 consid. 5.2 ; ATF 137 III 145 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 ; ATF 151 III 269 consid. 2.1 ; TF 5A_289/2023 du 1er février 2024 consid. 3.3.1).

- 18 - 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 [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220]), 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 151 III 269 précité consid. 2.2). 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. citées, JdT 2004 I 268, SJ 2004 I 533 ; TF 5A_372/2017 du 2 novembre 2017 consid. 5.2.2). 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. citées, SJ 2009 I 396 ; TF 5A_372/2017 précité, ibidem). 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, JdT 2014 II 407 ; ATF 137 III 145 précité consid. 3.2.2), 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 du 5 avril 2017 consid. 4.1.3 et la doctrine citée). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la

- 19 - 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 151 III 269 précité consid. 2.3 ; ATF 139 III 404 précité, *ibidem*). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (TF 5A_372/2017 précité, *ibidem* ; TF 5A_766/2016 précité, *ibidem*, et la doctrine citée). 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, JdT 2012 II 159) 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, JdT 2005 I 567 ; 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 précité consid. 7.4.2). 4.3 En l'espèce, les parties n'ont ni allégué ni produit leur convention de servitude. La portée du droit de passage existant doit dès lors être déterminée par l'interprétation objective des inscriptions au RF. Selon l'inscription au RF, le droit existant est un droit de passage à pied et pour tous véhicules, sans autre précision. Toutefois, la parcelle n° 479 de l'appelante n'a encore jamais été utilisée à d'autres fins que l'agriculture et elle n'est devenue constructible que récemment. En tant qu'elle a été constituée en faveur de cette parcelle, en 1981, la servitude n'avait donc manifestement pas d'autre but que celui de permettre l'exploitation agricole du fonds dominant, soit essentiellement le passage d'engins agricoles et de personnes qui allaient et venaient pour des travaux sur ce champ, voire le passage du bétail qu'on y menait paître. La servitude existante n'avait en tout cas pas pour but de

- 20 - permettre le passage de personnes ou de véhicules allant vers des habitations sises sur cette parcelle ou venant de telles habitations. Partant, le passage nécessaire à la desserte de deux petits immeubles de six appartements – construction qui correspond à la pleine utilisation du potentiel constructif mentionnée dans les conclusions constatatoires de l'appelante – excède largement le passage autorisé par la servitude existante. Les conclusions de l'appelante tendant à faire constater qu'une pleine utilisation du potentiel qui résulte du classement d'une partie de la parcelle n° 479 en zone village n'entraînait aucune aggravation de la servitude devaient donc être rejetées. Il s'ensuit qu'en ce qui concerne le mérite des conclusions constatatoires, le grief de l'appelante est mal fondé. 5. 5.1 L'appelante reproche ensuite aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à ses conclusions subsidiaires en inscription d'un droit de passage nécessaire, alors que la parcelle n° 479 ne jouxte pas de voie publique et que les fonds des intimés sont, selon l'appelante, à l'évidence les plus adéquats, notamment parce que le chemin d'accès y est déjà aménagé et que ce chemin est, toujours selon l'appelante, le seul compatible avec les règles d'aménagement du

territoire. Anticipant les moyens de défense des intimés – qui ont contesté en première instance la constructibilité de la parcelle n° 429 et, par là même, la nécessité d'un droit de passage plus important que celui déjà existant au motif que la parcelle n° 429 répondrait aux critères d'assolement et qu'elle devrait dès lors être déclassée en vertu de la LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; RS 700) –, l'appelante fait valoir que, selon la jurisprudence, il n'appartient en principe pas à l'autorité chargée d'appliquer un plan d'affectation de procéder à un contrôle préjudiciel ou incident de sa légalité (TF 1C_208/2022 du 2 août 2023 avec réf. à l'ATF 144 II 41). Un tel contrôle n'est admis qu'en cas de changement de circonstances lorsque les conditions de réexamen d'un plan, au sens de l'art. 21 al. 1 LAT, sont

- 21 - remplies. L'appelante soutient que ces conditions ne sont pas remplies et que la constructibilité de la parcelle n° 429 doit être tenue pour constante. Dans leur réponse sur appel, les intimés contestent que les conditions d'application de l'art. 694 CC soient réalisées. Ils font notamment valoir que l'appelante n'a pas déposé de demande d'autorisation de construire et soutiennent qu'en l'absence d'une telle demande, ils ne sauraient être contraints de concéder un droit de passage à l'appelante. 5.2 Comme déjà mentionné plus haut (cf. consid. 3.3.3 supra), l'art. 694 al. 1 CC ne permet au propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique d'exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité, qu'en cas de véritable nécessité. Selon la jurisprudence, si la demande de constitution d'un droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC est motivée par l'utilisation future du fonds dominant, en particulier par l'implantation prochaine d'une construction, de simples déclarations d'intention ne suffisent pas à établir la nécessité ; le prétendu changement d'affectation doit être justifié par des projets concrets (ATF 117 II 35 consid. 2, JdT 1993 I 179). Le demandeur doit donc apporter la preuve du dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir ou la preuve d'autres démarches effectives. À ce défaut, la nécessité ne peut pas être tenue pour actuelle ; elle est encore virtuelle et ne peut pas (encore) justifier l'inscription forcée d'un droit de passage à charge de la parcelle du défendeur. 5.3 Sur une question de droit public qui se pose à lui à titre préalable, le juge civil est lié par la décision administrative de l'autorité compétente à cet égard, à moins que celle-ci ne soit absolument nulle (ATF 138 III 49 consid. 4.4.2, SJ 2012 I 395 ; ATF 136 III 130 précité consid.

E. 6

novembre 2023. En droit : 1.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être très partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la demande déposée par l'appelante le 4 mai 2017 est rejetée.

E. 6.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

- 23 - Conformément à l'art. 106 al. 1, 1ère phrase, CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Il faut par là entendre la partie qui perd le procès au sens courant, soit le demandeur dont les prétentions sont rejetées ou écartées, ou le défendeur qui est condamné dans le sens demandé par son adversaire (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 12 ad art. 106 CPC). Dans le cas présent, même si la

partie de ses conclusions qui avait été déclarée irrecevable est désormais explicitement déclarée recevable, l'appelante, qui est déboutée entièrement, succombe et doit supporter l'entier des frais de première instance. La décision sur frais des premiers juges doit dès lors être confirmée.

E. 6.3

En deuxième instance, l'appelante succombe entièrement aussi. Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, elle supportera l'entier des frais judiciaires, arrêtés à 1'450 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Vu l'ampleur limitée de la réponse sur appel, l'appelante versera au total 2'500 fr. aux intimés, créanciers solidaires (art. 106 al. 3 CPC dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2025), à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et

E. 7

TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2020 ; BLV 270.11.6]).

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