

# **VD\_GERICHTE AX20.018007 vom 26. April 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-04-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_AX20.018007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX20.018007)

FR: VD\_GERICHTE AX20.018007 du 26 avril 2021

IT: VD\_GERICHTE AX20.018007 del 26 aprile 2021

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

L'appelante invoque une violation de l'art. 261 CPC. Elle soutient que les requérants n'ont allégué ni un dommage difficilement réparable ni une urgence qui justifieraient le prononcé de mesures provisionnelles. Ils n'auraient pas non plus rendu vraisemblable leur droit au fond. L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu que le passage d'un homme à pied aurait été entravé par la pose de la barrière au nord des parcelles des parties. Il fait en outre valoir que le nord des parcelles des intimés peut être rejoint en contournant le bâtiment 66 par le sud puis par l'est. Quant à la livraison d'objets volumineux, elle pourrait se faire par le sud des parcelles en cause. L'appelante soutient également que c'est à tort que le premier juge a considéré que les intimés avaient rendu vraisemblable qu'une erreur ait pu être commise dans l'inscription des servitudes concernées au registre foncier. Elle invoque une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 738 CC sur ce point.

### **E. 3.2**

La servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (art. 730 al. 1 CC). Le titulaire d'une servitude bénéficie de la protection de son droit comme tel (art. 737 al. 1 CC) et de la protection de la possession (art. 926 à 929 CC).

- 12 - A teneur de l'art. 737 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1) ; il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable (al. 2) ; le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (al. 3). Sur le plan pétitoire, les mesures provisionnelles supposent la vraisemblance du bien-fondé juridique des prétentions du requérant et une atteinte, ou le risque d'une atteinte, de nature à causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 CPC). En matière de protection possessoire, le possesseur dispose de la réintégrande, action qui tend à la restitution de la chose contre quiconque usurpe une chose en la possession d'autrui, même s'il y prétend un droit préférable (art. 927 CC), et de l'action en cessation de trouble (art. 928 CC). Les actions possessoires ne visent en principe qu'au rétablissement et au maintien d'un état de fait antérieur : le juge n'a pas à statuer sur le droit, mais sur la défense d'une situation de fait liée à la possession. Concrètement, le jugement possessoire de l'art. 928 CC rendu en lien avec la possession d'une servitude revient à protéger l'état antérieur de la situation de l'immeuble prétendument grevé, soit d'empêcher en l'état des transformations entravant l'exercice du droit prétendu de servitude tel qu'utilisé jusque-là. Il ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de l'état de fait. Il n'assure au possesseur qu'une protection provisoire, en attendant un jugement sur le pétitoire qui a, lui seul, un caractère

final au sens de la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110) (ATF 135 III 633 consid. 4.1 ; ATF 133 III 638 consid. 2 ; ATF 113 II 243 consid. 1b ; TF 4A\_634/2012 du 15 janvier 2013 consid. 1.1). La décision sur l'action possessoire est ainsi une décision portant sur des mesures provisionnelles au sens de la LTF (ATF 144 III 145 consid. 2). A noter qu'au stade provisionnel, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance. Dans le cadre des actions possessoires des art. 927 et 928 CC, la vraisemblance d'une atteinte « illicite » n'est pas une condition, mais seulement la vraisemblance d'une atteinte – ou de l'imminence d'une atteinte – à la possession de fait, soit à

- 13 - l'exercice factuel de prérogatives sur l'immeuble litigieux, indépendamment du bien-fondé en droit. Le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte de savoir si la possession d'une servitude non inscrite au registre foncier est possible (ATF 94 II 348). La doctrine actuelle admet qu'une servitude non inscrite ou mal inscrite donne aussi lieu à une possession par son exercice (art. 919 al. 2 CC) (Steinauer, Les droits réels, I, Berne 2019, n. 212 p. 109 et les réf. citées ; Pichonnaz, Code civil, Commentaire romand, II, Bâle 2016, n. 69 ad art. 919 CC ; Stark/Lindenmann, Berner Kommentar, 2016, n. 83a ad art. 919 CC) et, partant, à l'action possessoire.

### **E. 3.3**

En l'espèce, il convient de rappeler que les intimés font valoir que la barrière posée par l'appelante au nord-est de sa parcelle 444.\_\_\_\_ entrave leur droit de passage au nord de leurs propres parcelles 111.\_\_\_\_ et 222.\_\_\_\_. Ils soutiennent que le registre foncier a commis une erreur lors de la réinscription en 1956 de la servitude de passage à pied ID.002-2003/005285, dès lors qu'il n'a inscrit que la parcelle 444.\_\_\_\_ comme fonds servant et non la parcelle 333.\_\_\_\_. En outre, il y aurait eu une seconde erreur lors de la réinscription de la servitude à char ID.002-2003/005289 dès lors qu'une assiette aurait été inscrite alors qu'il n'y en avait pas auparavant. Sur le plan du droit, il n'est pas contesté que les écritures figurant au registre foncier ne couvrent pas l'entier des prétentions des intimés à exercer des servitudes au nord-ouest de leurs parcelles 111.\_\_\_\_ et 222.\_\_\_\_, soit sur les parcelles 333.\_\_\_\_ et 444.\_\_\_\_. En effet, la servitude ID.002-2003/005285 – dont l'assiette n'est pas définie – ne grève pas la parcelle 333.\_\_\_\_ et la servitude ID.002-2003/005275 ne profite réciproquement qu'aux parcelles 333.\_\_\_\_ et 444.\_\_\_\_, à l'exclusion des parcelles des intimés. Il ressort des plus anciens documents relatifs aux inscriptions de servitudes (pièce 9), que l'appelante était déjà propriétaire du fonds grevé – ou prétendument grevé – en 1914. Si une erreur s'était glissée au

- 14 - registre foncier, comme le prétendent les intimés, elle ne se serait pas corrigée par l'acquisition du fonds grevé par un tiers de bonne foi, qui se serait fondé sur des indications – erronées dans cette hypothèse – du registre foncier (art. 973 al. 1 CC). Toujours dans cette hypothèse d'une inscription erronée, l'écoulement du temps ne permettrait pas la disparition de droits réels limités, le droit fédéral suisse excluant même l'usucapion de la liberté du propriétaire foncier sur le modèle des art. 661ss CC (ATF 62 II 135 consid. 1, JdT 1937 I 165). En d'autres termes, le registre foncier peut encore aujourd'hui être rectifié sans qu'une usucapion ou acquisition de bonne foi ne s'y oppose, à supposer que l'erreur soit établie.

### **E. 3.4**

Les intimés sont bénéficiaires de deux servitudes, l'une à pied et l'autre à char. Pour cette dernière, le passage à char doit aujourd'hui être autorisé pour les véhicules automobiles dans la mesure où son but d'origine est respecté. En effet, l'art. 739 CC interdit l'aggravation d'une servitude pour les besoins nouveaux du fonds dominant. 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 prohibée par l'art. 739 CC. Le but initial du droit de passage s'en trouverait en effet modifié (ATF 117 II 536, JdT 1993 I 333 ; CACI 18 mars 2014/136). En revanche, un passage à char peut être autorisé pour les véhicules automobiles dans la mesure où son but d'origine est respecté. Or, selon les conceptions actuelles, l'accès à une maison d'habitation n'est suffisant que s'il permet de s'y rendre avec des véhicules à moteur (ATF 93 II 167 consid. 4, JdT 1968 I 226). En l'espèce, la servitude de passage à char desservait à l'évidence des maisons d'habitation. Contrairement à ce que retient le jugement querellé, le passage à char ID.002-2003/005289 à charge de la parcelle 444.\_\_\_\_ de l'appelante n'a pas été constitué en 1924, mais seulement retranscrit au registre foncier vaudois cette année-là : l'acte de « réinscription d'office » confirme une servitude existante et créée antérieurement. L'« extrait de

- 15 - l'acte annexé à l'onglet » désigne un article 19 de l'ancien cadastre vaudois comme bénéficiaire de la servitude, constitué de plusieurs éléments du fonds (jardins, bâtiments, place) eux-mêmes indiqués par « folio 1 » et numéros 67, 69 à 75, soit les actuelles parcelles 111.\_\_\_\_ et 222.\_\_\_\_ (pièce n° 14). La réinscription de ce droit dans le système fédéral opérée d'office en 1956 comporte pour la première fois un croquis annexé qui fixe l'assiette de la servitude, assiette ensuite prolongée en 1974 pour tenir compte de la scission de la parcelle 111.\_\_\_\_ en parcelles 111.\_\_\_\_ et 222.\_\_\_\_ (pièce n° 16 deuxième feuillet). Quant au passage à pied ID.002-2003/005285 constitué en 1914, il n'a pas donné lieu à la fixation d'une assiette sur plan spécial. A défaut de l'indication d'une assiette précise, respectivement d'indications résultant du registre foncier (cf. art. 738 al. 1 CC), la servitude doit être interprétée selon son « origine » ou, si cela n'est pas concluant, par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC) (ATF 137 III 145 consid. 3.1 ; ATF 130 III 554 consid. 3.1 ; TF 5A\_372/2017 du 2 novembre 2017 consid. 5.2.2 ; TF 5A\_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2). Dans le cas présent, l'exercice antérieur aux travaux engagés par l'appelante paraît ainsi être vraisemblablement la bonne interprétation de la servitude, la bonne foi des bénéficiaires étant présumée. Si l'appelante entend faire déplacer ce passage sur sa parcelle – soit modifier l'assiette de la servitude – conformément à son courrier du 3 mars 2020, elle doit démontrer que les conditions de l'art. 742 CC sont remplies et prendre les frais à sa charge. En l'occurrence, les erreurs invoquées par les intimés tiennent aux opérations de retranscriptions qui ont eu lieu pour aboutir au feuillet fédéral à partir de l'indication des fonds dominants et servants d'origine. A l'époque du cadastre vaudois, les indications ne portaient pas des numéros de parcelles du plan, comme aujourd'hui avec le feuillet fédéral, mais des numéros d'articles, eux-mêmes divisés en folio et numéros, soit des fractions de surfaces qui ensemble constituaient un bien-fonds. Il était reconnu que le report des « articles » en cause créait une surcharge des registres cantonaux et que l'attention la plus soutenue était

- 16 - « indispensable pour ne pas commettre d'erreur » (Gonvers-Sallaz, Notice sur l'introduction du registre foncier fédéral dans le canton de Vaud et en particulier dans la commune de Lausanne, 1923, p. 8 et réf.). En d'autres termes, la désignation initiale d'un

article pour le fonds grevé de la servitude ne désigne pas la parcelle complète qui est grevée, parcelle qui doit être reconstituée à partir des articles. Avant que l'assiette ne soit fixée par réinscription d'office, il est tout à fait concevable qu'elle avait, selon l'art. 738 al. 2 CC, une autre portée géographique applicable à l'époque. La thèse des intimés – selon laquelle il y a eu deux erreurs lors de réinscriptions – ne peut ainsi pas être écartée par les indications actuelles du registre foncier. La question de savoir si cette thèse est vraisemblable, comme l'a admis le premier juge, peut en l'occurrence rester ouverte au vu du considérant qui suit.

### **E. 3.5**

A ce stade, il convient de rappeler que la conclusion provisionnelle des intimés doit pouvoir aboutir uniquement sur l'action possessoire de l'art. 928 CC. Dans ce cadre, la question du droit, soit de l'étendue réelle des droits de servitude, doit être laissée de côté. Il suffit qu'une atteinte à la possession antérieure soit réalisée en la personne de l'intimée à l'action possessoire pour que l'action aboutisse. Il n'est pas contesté que les intimés ont réagi aux aménagements nouveaux de l'appelante en temps utile au sens de l'art. 929 al. 1 CC. L'action n'est au demeurant pas périmée au regard de l'art. 929 al. 2 CC. Seule est contestée la réalité d'une atteinte par l'appelante. La pose de la barrière telle qu'elle ressort des faits constitue toutefois factuellement un trouble à la possession. En effet, il suffit que la barrière impose des restrictions à l'usage préexistant de la parcelle par les intimés pour qu'une atteinte à la possession de l'art. 919 al. 2 CC soit établie selon l'art. 928 CC. Peu importe de savoir si un passage est toujours possible dans l'espace d'un mètre laissé libre ou en contournant les bâtiments par le nord et par l'est : l'état antérieur est troublé. Il faut au surplus souligner que les projets de transformation envisagés par l'appelante pour sa parcelle peuvent aussi constituer un cas d'application de l'art. 928 CC si

- 17 - l'usage de la prétendue servitude est atteint ou restreint par ces projets, l'atteinte n'ayant pas à être déjà concrétisée (Stark/Lindenmann, op. cit., n. 28ss ad art. 928 CC). Les intimés ont ainsi rendu vraisemblable l'existence de leur droit à la protection de la possession en vertu de l'art. 928 CC et de l'atteinte à ce droit. Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant les conditions d'urgence ou de préjudice difficilement réparable au regard de l'art. 261 CPC.

### **E. 4**

Dans un courrier du 22 avril 2021, l'appelante a fait valoir que les intimés n'auraient pas déposé en temps utile une demande au fond conforme afin de valider les mesures provisionnelles, de sorte que celles-ci seraient caduques de plein droit (art. 263 CPC). La procédure de mesures provisionnelles devrait donc être rayée du rôle et l'appel également, ayant perdu son objet. Le premier juge a traité la requête de mesures provisionnelles à la fois comme telle selon l'art. 261 CPC et à la fois comme une protection purement possessive (cf. jugement p. 10). Le président du tribunal d'arrondissement est d'ailleurs compétent en matière possessive sans limitation de la valeur litigieuse (art. 6 ch. 55 CDPJ). Il y avait donc un cumul objectif entre action possessoire et mesures provisionnelles pétitoires. La non-validation éventuelle de la protection provisionnelles par l'ouverture d'une action pétitoire au fond ne peut affecter que la partie pétitoire de la décision et non pas la protection possessoire, qui se suffit à elle-même. Il s'ensuit que l'appel n'est pas dénué d'objet comme le soutient l'appelante. Par surabondance, il appartient au tribunal saisi ou à saisir au fond de déterminer si un délai d'ouverture d'action peut courir pendant la

procédure d'appel dirigé contre les mesures provisionnelles, qui est susceptible de priver d'objet le délai pour ouvrir action. Ce n'est pas au

- 18 - juge d'appel sur mesures provisionnelles qu'il appartient de trancher cette question, mais au juge contentieux du fond.

#### **E. 5**

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Pour le surplus, le recours est sans objet. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC). L'appelante versera en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le recours est sans objet. III. L'ordonnance est confirmée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Commune d'O. \_\_\_\_\_. V. L'appelante Commune d'O. \_\_\_\_\_ versera aux intimés B.L.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_, C.L.\_\_\_\_\_ et D.L.\_\_\_\_\_.

- 19 - créanciers solidaires, la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Gaspard Genton (pour la Commune d'O. \_\_\_\_\_), - Me Alexandre Bernel (pour B.L.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_, C.L.\_\_\_\_\_ et D.L.\_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le Juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse de l'exercice allégué de la servitude par les intimés ne paraît pas atteindre 30'000 fr. au vu des éléments au dossier. 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).

- 20 - La greffière :

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