

## **VD\_GERICHTE JO16.002114 vom 13. Juni 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JO16.002114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO16.002114)

FR: VD\_GERICHTE JO16.002114 du 13 juin 2018

IT: VD\_GERICHTE JO16.002114 del 13 giugno 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir rejeté leur conclusion en radiation de la servitude litigieuse. Ils soutiennent en substance que celle-ci ne constituerait pas un passage nécessaire, que la construction d'un chemin sur l'assiette de la servitude ne pourrait pas être autorisée, qu'il y aurait d'autres possibilités d'accès à la voie publique, en particulier que l'accord des propriétaires du chemin privé « l'Impasse P. \_\_\_\_\_ » s'agissant de la demande d'accès des intimés ne tiendrait « qu'à un fil » et que la servitude aurait perdu toute utilité, respectivement présenterait une utilité réduite dès lors qu'il existerait une disproportion entre la prétendue utilité de la servitude pour les propriétaires du fonds dominant et la charge représentée par la réalisation d'un chemin pour les propriétaires du fonds servant. Le magistrat a considéré que si la servitude n'avait pas été exercée durant des années, elle n'avait pas perdu définitivement tout intérêt pour les intimés dans la mesure où ceux-ci avaient fait part de leur intention de vendre la propriété et où, dans ce cadre, il était évidemment nécessaire qu'un accès au chemin P. \_\_\_\_\_ soit créé par la réalisation d'un chemin sur le tracé de la servitude, ce qui constituait la seule possibilité. Il a relevé que les alternatives d'accès à cette voie publique n'étaient pas possibles dès lors que la configuration du terrain de la parcelle contiguë rendait difficile la construction d'un chemin et

- 11 - nécessiterait de sensibles travaux, qu'il en allait de même de la parcelle voisine n° 3. \_\_\_\_\_, qui ne permettait en outre pas d'avoir un accès indépendant à la parcelle des intimés, et que les propriétaires du chemin privé « l'Impasse P. \_\_\_\_\_ » avaient fait part de leur refus de grever leur bien-fonds d'une servitude en faveur des intimés. Quant à la possibilité de construire un chemin d'accès sur le tracé de la servitude, l'autorité précédente a retenu que rien ne l'interdisait et que les conditions relatives à l'octroi du permis de construire relevaient du domaine administratif et ne permettaient pas de considérer que l'exercice de la servitude était devenu définitivement impossible.

#### **E. 3.2.1**

Aux termes de l'art. 736 CC, le propriétaire du fonds grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (al. 1) ; il peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, mais hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (al. 2). L'utilité correspond à l'intérêt que présente l'exercice de la servitude pour le propriétaire dudit fonds (ATF 91 II 190). Pour conclure à l'absence d'utilité au sens de la jurisprudence, ledit propriétaire ne doit plus avoir un intérêt raisonnable au maintien de la servitude. Cet intérêt s'apprécie selon des critères objectifs, respectivement l'intérêt du propriétaire du 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 qu'un tel droit ne peut être maintenu dans un

autre but que celui pour lequel il a été constitué (ATF 107 II 331 consid. 3 ; ATF 100 II 105 consid. 3b ; ATF 94 II 145 consid. 7). Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour le propriétaire du fonds dominant un intérêt conforme à son but initial (ATF 114 II 426 consid. 2). La jurisprudence n'admet l'absence d'utilité au maintien de la servitude que dans des cas évidents, tel que celui où l'interruption d'un droit de passage due à la libération de l'un des fonds servant entraîne la

- 12 - disparition de la servitude dans son entier (ATF 121 III 52). En revanche, une servitude de passage ne perd pas tout intérêt pour le fonds dominant du seul fait que celui-ci est raccordé d'une autre façon (ATF 130 III 554 consid. 3.3, JdT 2004 I 245 ; TF 5D\_176/2015 du 21 novembre 2016 consid. 2, SJ 2017 I 193 ; TF 5A\_740/2014 du 1er février 2016 consid. 6, RNRF 2017 p. 279). De simples difficultés administratives ne justifient pas non plus la radiation d'une servitude selon l'art. 736 CC (ATF 130 III 393, JdT 2004 I 175). En règle générale, l'intérêt du propriétaire du fonds dominant doit avoir définitivement disparu ; s'il existe une possibilité raisonnable pour que la servitude retrouve son utilité dans un avenir prévisible, elle doit être maintenue, mais il ne suffit pas que la renaissance d'un intérêt soit théoriquement possible : il faut qu'elle présente une probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1, JdT 2004 I 175 ; ATF 81 II 189, JdT 1956 I 11 ; TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004, RNRF 2005 p. 307 ; Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 4e éd., Berne 2012, p. 437, n. 2268). Il incombe à la partie qui entend se libérer de la servitude ou faire constater son extinction de prouver les faits pertinents pour faire aboutir son action (art. 8 CC ; TF 5A\_412/2009 du 27 octobre 2009 ; TF 5C.13/2007 du 2 août 2007 consid. 6.1, RSPC 2008 p. 23, SJ 2008 I 125). Ainsi, dans ce domaine, la preuve de la perte de toute utilité est une preuve négative à la charge du requérant (CACI 12 juin 2012/272 consid. 5b ; CREC I 16 mars 2011/125 consid. 5). S'il y parvient, le propriétaire du fonds servant peut obtenir la suppression de la servitude sans avoir à payer d'indemnité (Steinauer, *op. cit.*, p. 438, n. 2271).

### **E. 3.2.2**

L'absence d'exercice d'une servitude n'est pas une cause de disparition en droit suisse (ATF 62 II 135 consid. 1, JdT 1937 I 165 ; Tuor/Schnyder/Schmid/Jungo, *Das schweizerische Zivilgesetzbuch*, 14e éd., Zurich/Bâle/Genève 2015, p. 1213) et n'a même aucune conséquence de droit (TF 5A\_478/2007 du 20 novembre 2007 consid. 3.3, RNRF 2009 p. 52). La radiation judiciaire prévue par l'art. 736 CC pallie cette lacune, mais l'action fondée sur cette disposition doit être rejetée s'il subsiste, au

- 13 - moment où elle est intentée, un intérêt à la servitude correspondant au but en vue duquel elle a été constituée, et cela même si la servitude est restée inutilisée pendant une longue période, faute d'intérêt du propriétaire du fonds dominant (Liver, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch*, Band IV/2a/1, *Die Dienstbarkeiten und Grundlasten* [Art. 730 bis 792], 3e éd., Zurich 1980, n. 66 ad art. 736 CC). La simple présomption d'expérience d'une perte d'intérêt à la servitude après dix ans, mais en tout cas au bout de trente ans (cf. art. 662 CC), peut en effet être renversée par l'ayant droit (Piotet, *Traité de droit privé suisse*, vol. V/2 *Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières*, 2e éd., Bâle 2012, p. 91, n. 271 et les références citées), s'il établit avec un degré de vraisemblance sérieux que la servitude sera réutilisée à l'avenir, conformément au but qui était le sien (ATF 81 II 189 consid. 2, JdT 1956 I 11 ; Liver, *op. cit.*, nn. 67-68 ad art. 736 CC).

### E. 3.2.3

La doctrine et la jurisprudence appliquent par analogie l'art. 742 CC pour permettre le déplacement d'une servitude sur un autre fonds appartenant au propriétaire du fonds servant actuel. Un déplacement est également possible sur le fonds d'un tiers, si ce dernier l'accepte (Piotet, op. cit., p. 110, nn. 353-354 ; Liver, op. cit., nn. 44 s ad art. 742 CC).

### E. 3.3

En l'espèce, comme l'a à juste titre retenu le premier juge, dont les considérations à cet égard peuvent être confirmées, les intimés n'ont pas apporté la preuve de l'extinction de la servitude. Au contraire, si la servitude n'a certes pas été utilisée pendant plusieurs années, les intimés ont apporté la preuve de leur intérêt actuel à utiliser celle-ci, qui résulte du processus de valorisation en cours du fonds dominant. Il est en effet tout à fait usuel que les servitudes rattachées à un fonds dominant non bâti ne soient utilisées qu'une fois ce dernier construit et il est manifeste que l'intention actuelle des intimés de vendre la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ implique la nécessité de pouvoir y accéder depuis la voie publique, soit depuis le chemin P. \_\_\_\_\_, ce qui correspond au but pour lequel la servitude litigieuse a été créée.

- 14 - En ce qui concerne la prétendue impossibilité de créer un chemin sur l'assiette de la servitude au regard des règles administratives de police des constructions, il ne ressort pas de l'état de fait qu'une décision de refus d'octroyer un permis de construire relatif à un tel chemin d'accès aurait été rendue. Le simple fait que le Voyer de l'arrondissement de l'Est vaudois considère que la construction d'un chemin d'accès poserait un problème de sécurité ou qu'il ne l'autoriserait pas sur une route cantonale – alors qu'il s'agirait en l'occurrence d'une décision relevant d'une autorité communale – ne suffit pas à admettre un tel refus. En effet, de simples difficultés administratives ne permettent pas de conclure à l'extinction de la servitude selon l'art. 736 al. 1 CC. On relèvera également que les négociations pour un éventuel raccordement par le chemin privé « l'Impasse P. \_\_\_\_\_ » n'ont en l'état pas abouti, les propriétaires de ce chemin ayant fait part de leur refus de grever leur bien-fonds d'une servitude. Les appelants plaident dès lors en vain que l'accord ne tiendrait « qu'à un fil » et ce faisant, ils admettent qu'aucun accord n'existe actuellement. Les arguments des appelants concernant les autres possibilités d'accès à la voie publique, notamment par une autre parcelle appartenant aux intimés, ne leur sont d'aucun secours. En effet, le déplacement de l'assiette actuelle de la servitude ne peut avoir lieu, selon l'art. 742 CC, que sur le fonds grevé des appelants, et non sur des parcelles qui ne leur appartiennent pas, sans l'accord des propriétaires de celles-ci. Au surplus, les conditions de modification par l'écoulement du temps de la charge que représente la servitude inscrite par rapport à l'intérêt de son titulaire depuis l'inscription ne sont pas établies, et n'ont d'ailleurs pas été alléguées en première instance, de sorte que l'art. 736 al. 2 CC ne peut pas entrer en considération. Les appelants soutiennent enfin que la servitude litigieuse ne constituerait pas un passage nécessaire. Tel n'est effectivement pas le cas dès lors que l'existence d'un passage nécessaire devrait résulter d'une

- 15 - indication au Registre foncier (art. 98 al. 2 let. d ch. 1 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]), qui n'y figure en l'occurrence pas. Cela condamne toutefois leur appel dans la mesure où les appelants ne peuvent pas être admis à plaider la disparition de l'état de nécessité pour obtenir la radiation de la servitude (cf. a contrario TF 5D\_176/2015 du 21 novembre 2016 consid. 2, SJ 2017 I 193).

#### **E. 4.1**

Dans un second grief, les appelants soutiennent que les conclusions en cessation de trouble prises par les intimés auraient dû être déclarées irrecevables faute de préciser l'acte qui était demandé pour assurer l'exercice de la servitude. L'autorité précédente a considéré que la servitude de passage étant recouverte d'une végétation abondante, un déblayage de l'assiette de la servitude était impératif afin que son exercice soit possible. Elle a ainsi fait droit aux conclusions des intimés en ordonnant aux appelants de ne pas empêcher et de respecter l'exercice de la servitude litigieuse (ch. II du dispositif).

#### **E. 4.2**

Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (art. 737 al. 3 CC). Par exemple, la végétation autour du passage de l'assiette de la servitude peut être élaguée pour permettre le passage (Piotet, op. cit., p. 103, n. 322).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, les intimés avaient conclu à ce qu'ordre soit donné aux appelants, qui s'opposaient à l'exercice de leur servitude de passage, de ne pas empêcher et de respecter l'exercice de celle-ci. Dès lors qu'ils faisaient face à un refus de principe des appelants, aucune imprécision dans la formulation de cette conclusion ne peut leur être reprochée. Quant à la considération du premier juge selon laquelle un déblayage de l'importante végétation recouvrant la servitude était impératif pour son exercice, qui n'a pas été reprise dans le dispositif du

- 16 - jugement entrepris, elle ne fait qu'exemplifier la manière dont l'exercice de la servitude doit être assuré, en fonction des constatations qui ont été faites lors de l'inspection locale et qui n'ont pas été remises en cause.

#### **E. 5.1**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé.

#### **E. 5.2**

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dans la mesure où les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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