

## **VD\_GERICHTE JP23.021129 vom 5. Februar 2024**

VD Tribunal cantonal, 2024-02-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JP23.021129](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP23.021129)

FR: VD\_GERICHTE JP23.021129 du 5 février 2024

IT: VD\_GERICHTE JP23.021129 del 5 febbraio 2024

### **Erwägungen**

#### **E. 4.1**

L'appelant estime que si les mesures provisionnelles ne sont pas accordées, les intimés pourraient débiter les travaux et ainsi porter atteinte à la servitude, si bien que la condition de l'urgence serait réalisée, la témoin V. \_\_\_\_\_ ayant confirmé pour le surplus que le chantier commencerait sitôt les adjudications achevées. Selon lui, les intimés seraient par ailleurs tenus de commencer la construction dans le délai de deux ans, sous réserve de devoir prolonger le permis de construire. L'appelant considère enfin qu'on ne saurait lui reprocher d'avoir procédé tardivement dans la mesure où il a manifesté son intention de saisir les tribunaux par courrier du 16 février 2023.

- 18 -

#### **E. 4.2**

L'urgence est une notion relative selon le Tribunal fédéral, qui retient qu'elle comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (TF 4P.263/2004 du 1er février 2005 consid. 2.2, RSPC 2005 p. 414 ; JdT 2014 III 129 ; Juge unique CACI 8 décembre 2023/492).

#### **E. 4.3**

La juge déléguée a relevé que les intimés n'avaient pas débuté les travaux durant les quatre mois qui avaient suivi l'entrée en force de l'arrêt de la CDAP et du permis de construire. Selon elle, il n'y avait pas lieu de penser qu'ils commenceraient sous peu puisque la témoin [...] avait rendu vraisemblable que le processus d'adjudication ne pouvait pas débiter tant qu'une décision au fond n'avait pas été rendue. La condition d'urgence n'était donc pas réalisée. En l'espèce, la municipalité a délivré le permis de construire aux intimés le 17 novembre 2021. L'appelant a recouru auprès de la CDAP contre cette décision. L'appelant n'ignorait pas que les juges de la CDAP ne pourraient pas se déterminer sur la violation de la servitude, lui-même soutenant en appel que la question de la conformité d'un projet de construction au droit public ne serait pas déterminante pour l'interprétation d'une servitude de droit privé. Il n'a toutefois pas introduit d'action civile pour violation de la servitude, ce qu'il aurait pu faire en parallèle, l'expertise privée du bureau d'ingénieurs n'étant pas un prérequis indispensable à l'introduction d'une procédure. Ce n'est que le 15 mai 2023 qu'il a déposé une requête de mesures provisionnelles devant la juge déléguée, son courrier aux intimés de février 2023 mentionnant son intention d'agir par toute voie utile n'étant pas déterminant dans la mesure où il ne peut pas être assimilé à la saisine d'une autorité judiciaire. Le fait que l'appelant a attendu aussi longtemps – soit plus de dix-sept mois

après la délivrance du permis de construire –

- 19 - vide de sa vraisemblance la nécessité d'une protection d'urgence. Ce d'autant plus que l'appelant n'a, au jour de la rédaction de l'arrêt, toujours pas introduit d'action au fond. En outre, il est rendu vraisemblable, la témoin V. \_\_\_\_\_ l'ayant confirmé, que les intimés devront attendre l'issue de la présente cause, voire de la procédure au fond, avant de procéder aux adjudications et d'envisager donc d'aller de l'avant dans leur projet puisque les entreprises adjudicataires risquent d'adapter leurs tarifs à la hausse en cas de report de leur intervention (cf. consid. C.5.b supra). Le fait que les intimés devront éventuellement prolonger la durée de validité du permis de construire (puisque celui-ci risque d'échoir avant la fin de l'éventuelle procédure au fond) ne permet pas de renverser cette appréciation. Aucune éventuelle atteinte imminente à la servitude n'est donc rendue vraisemblable.

### **E. 5**

L'appelant soutient que la construction érigée en violation de la servitude serait de nature à lui causer un préjudice difficilement réparable (cf. consid. 3.1.2 supra). Il allègue qu'il ne pourrait pas obtenir la démolition de la construction dans la mesure où les intimés pourraient faire valoir une disproportion flagrante des intérêts en présence et ainsi s'y opposer. La juge déléguée a estimé que l'appelant n'avait pas rendu vraisemblable qu'une fois l'éventuelle construction érigée, il ne pourrait pas la faire détruire s'il était constaté au fond que celle-ci violait la servitude, ni que l'écoulement du temps pendant le procès au fond lui causerait un préjudice difficilement réparable. Il paraît vraisemblable qu'une construction qui serait érigée en violation d'une servitude est de nature à causer un préjudice difficilement réparable au propriétaire du fonds dominant, même dans l'éventualité où ladite construction pourrait en définitive être détruite (Jeandin, Mesures provisionnelles en matière civile in Les mesures provisionnelles en

- 20 - procédures civile et pénale et administrative, 2015, n. 16). Néanmoins, cette question peut demeurer ouverte dans la mesure où il n'a pas été rendu vraisemblable que le projet des intimés violerait les obligations imposées par la servitude (cf. consid. 3.2 supra) et que, dans tous les cas, les autres conditions permettant à l'appelant d'obtenir le prononcé de mesures provisionnelles, en particulier la vraisemblance de l'urgence, ne sont pas réalisées.

### **E. 6.1**

En définitive, faute de réaliser les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. La requête de mesures provisionnelles ayant été rejetée, il n'y a pas lieu de fixer un délai à l'appelant pour déposer une action au fond.

### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera par ailleurs la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance aux intimés (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), solidairement entre eux. Par ces motifs, la Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée.

- 21 - III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant J. \_\_\_\_\_. IV. L'appelant J. \_\_\_\_\_ doit verser aux

intimés A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La juge unique : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Christophe Claude Maillard (pour J.\_\_\_\_\_), - Me Christian Marquis (pour A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale. La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), 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 - 22 - 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). Le greffier :

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