

VD_GERICHTE PT08.034348 vom 10. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT08.034348

FR: VD_GERICHTE PT08.034348 du 10 décembre 2013

IT: VD_GERICHTE PT08.034348 del 10 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1

C.M._____ a acquis le 8 février 1968 la parcelle n° 59 de la Commune de [...], d'une surface de 545 m2, comprenant une place-jardin de 315 m2, une habitation et un rural de 230 m2.

- 4 - B._____ a pour sa part acquis la parcelle n° 63 de la Commune de [...] le 6 octobre 2006, immeuble qui était auparavant propriété de cette même commune. Cette parcelle d'une surface de 390 m2 comprend une place-jardin de 279 m2 et une habitation de 111 m2. Selon le plan exposé ci-dessus, les parcelles nos 59 et 63 sont voisines.

E. 2

Il résulte d'un extrait du registre des droits du 13 décembre 2010 qu'une servitude de passage à pied et à char [...], créée le 17 mars 1913, est inscrite sous no RF [...]. Les grevés et bénéficiaires sont les suivants : Fonds servants Dominants ou bénéficiaires [...]/58 [...]/57, [...]/59, [...]/62 [...]/63 [...]/57, [...]/58, [...]/59, [...]/62 L'extrait du Registre foncier concernant la parcelle n° 59 mentionne ainsi cette servitude à la charge des parcelles nos 58 et 63. De même, l'extrait concernant la parcelle n° 63 indique cette servitude en faveur des parcelles nos 57, 58, 59 et 62. L'assiette de la servitude de passage n'est en revanche pas déterminée.

E. 3

Détenteur du permis de conduire depuis le 6 novembre 1969, C.M._____ a fait aménager en 1973 un garage sur sa parcelle. Selon les témoins R._____, L._____, F._____ et V._____, jusqu'en 2006, C.M._____ a toujours pu accéder sans aucun problème à sa parcelle dans son entier, y compris au garage, via la servitude grevant la parcelle n° 63, et exercer paisiblement cette servitude, en parfaite harmonie avec les voisins. Le témoin F._____, arrivé à [...] en 1954 et dont l'épouse est propriétaire de la parcelle qui est au nord des parcelles nos 59 et 63, a ajouté que les membres de la famille [...] avaient aussi toujours pu accéder paisiblement à la zone située après

- 5 - le garage, entre leur propriété et celle de son épouse, en tout cas jusqu'à l'arrivée de B._____. Les problèmes relatifs à la servitude de passage ont surgi en 2006, après que la Commune de [...] a vendu la parcelle n° 63 à B._____. Le témoin L._____, qui a été municipale de [...] de 2002 à 2008, puis syndique de 2008 à 2010, a exposé que la Municipalité, interpellée sur ce litige, avait offert sa médiation, sans succès. Elle a précisé qu'avant la vente à B._____, la maison était habitée la plupart du temps et que la municipalité n'avait jamais été saisie d'un litige, ni en tant que propriétaire, ni en tant qu'autorité.

E. 4

Par courrier adressé le 10 février 2007 à B. _____, C.M. _____ a constaté que celui-ci était parqué devant l'entrée de son garage et l'empêchait d'en jouir. Il a joint à son courrier une pièce justificative de la servitude de passage dont il était bénéficiaire et requis l'intéressé de laisser le passage afin qu'il puisse accéder librement à son habitation et à son garage. Le 3 septembre 2008, B. _____ a écrit à C.M. _____ qu'il allait procéder à la pose, à la limite de leurs deux propriétés, d'une clôture en treillis d'une hauteur de 1 mètre, les travaux débutant le 22 septembre suivant. Le 9 septembre 2008, le conseil de C.M. _____ a écrit à B. _____ pour lui rappeler l'existence de la servitude de passage en faveur de la parcelle n° 59, selon extrait du Registre foncier annexé en copie, et pour le mettre en demeure de renoncer à tout projet tendant à la pose d'une quelconque clôture entravant le passage. Par lettre du 29 septembre 2008, le conseil de B. _____ s'est prévalu d'un extrait du plan cadastral du 8 août 2006, sur lequel la servitude de passage en faveur de la parcelle n° 59 était déterminée sur une bande de terrain teintée en orange et délimitée par un traitillé. En réalité, le traitillé figurant sur ce plan et la bande teintée en orange

- 6 - étaient le fait de B. _____ lui-même, ce que celui-ci a admis. En effet, l'assiette de la servitude de passage no [...] n'est pas déterminée. Le 9 octobre 2008, après s'être rendu sur place à [...], le conseil de C.M. _____ a écrit une nouvelle fois au conseil de B. _____. Constatant que celui-ci s'était permis d'installer une bande en plastique fixée à un poteau métallique, en face du garage de la famille [...], il a indiqué que cette barrière empêchait l'accès à ce garage et violait la servitude de passage. Il a ajouté que le fils de C.M. _____ était chargé du service de l'entretien des autoroutes, qu'il pouvait être appelé de jour comme de nuit pour une intervention immédiate et qu'il était dès lors indispensable qu'il puisse ranger son véhicule dans le garage et éviter toute perte de temps en opérations de dégivrage, etc. En conclusion de son courrier, il mettait B. _____ en demeure d'enlever immédiatement le poteau métallique et la bande en plastique.

E. 5

Le 17 novembre 2008, C.M. _____ a déposé auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence à l'encontre de B. _____, exposant notamment que l'intéressé empêchait l'exercice de la servitude de passage en continuant de garer sa voiture en face du garage, en laissant une benne depuis plusieurs mois en face de ce garage et, plus récemment, en plantant un poteau métallique et en installant une banderole en plastique à la limite nord de sa propriété. Une séance a eu lieu sur place le 27 novembre 2008, en présence du Président du Tribunal de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois et des parties. Il ressort du procès-verbal notamment ce qui suit : "Le président interroge les parties sur les faits de la cause. Il procède à l'inspection des lieux et à la prise de photographies. L'intimé fait valoir qu'il peut parfaitement rentrer sa voiture en marche arrière dans le garage du requérant et offre d'en faire

- 7 - la démonstration. Le président l'invite à faire cette démonstration. Au volant de sa voiture Mercedes, l'intimé tente la manœuvre, mais il touche successivement le piquet et le mur d'entrée du garage. Au cours de ces manœuvres, il doit d'ailleurs empiéter à plusieurs reprises avec l'avant de son véhicule sur la limite des propriétés. Le résultat de l'expérience est que la manœuvre préconisée par l'intimé est rigoureusement impossible, même en marche arrière. Le président invite l'intimé à retirer le piquet et la banderole rouge et blanche qu'il avait installés. Ces obstacles retirés, le fils du requérant parvient à rentrer son

véhicule en marche arrière dans son garage. Il fait cependant valoir que s'il rentre en marche arrière, il ne peut plus ensuite ouvrir son coffre, qui vient buter contre le mur du fond du garage. Il souhaite donc pouvoir entrer en marche avant, mais sa manœuvre est alors gênée par la benne de gravats entreposée par l'intimé sur sa parcelle. L'intimé expose que les échafaudages doivent être retirés la semaine prochaine, et que la benne sera aussi enlevée dans les jours qui suivront, pour autant que l'enlèvement des gravats qui doivent être retirés au nord de son bâtiment soit possible, compte tenu de la météo, à savoir qu'il faudrait un dégel pour que ce travail puisse être fait. L'audience se poursuit à l'intérieur du bâtiment du requérant. La conciliation est tentée. Elle aboutit selon la convention annexée au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante." La convention signée à l'occasion de cette audience et homologuée par le président pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles exécutoires, a la teneur suivante : "I. B. _____ s'engage à retirer le piquet et la banderole rouge et blanche qu'il avait installés en limite des parcelles 63 et 59 de [...]. II. B. _____ s'engage à enlever d'ici au 15 décembre 2008 la benne de gravats entreposée sur sa parcelle 63, respectivement à la déplacer de manière que les propriétaires du fonds dominant puissent accéder à leur garage en marche avant. III. La présente convention, qui vaut ordonnance d'exécution forcée au besoin sur simple requête de C.M. _____, tous agents de la force publique étant tenus d'y concourir, est soumise à l'homologation du président du Tribunal d'arrondissement pour valoir mesures provisionnelles

- 8 - exécutoires, les frais et dépens suivent le sort de la cause au fond. IV. Un délai au 31 mars 2009 est imparti au demandeur pour valider les mesures provisionnelles en ouvrant action au fond." Le délai pour ouvrir action au fond a été prolongé au 11 juin 2009, avec l'accord de B. _____.

E. 6

places de parc situées au nord du bâtiment ECA 116 sera édiflée, celle-ci n'apparaissant pas sur les plans d'enquête. Il est bien clair que le problème du respect de la servitude n'est pas du ressort de notre autorité, comme précisé tant dans le courrier de votre conseil que dans celui du conseil de M. C.M. _____. Mais on peut se poser la question de comment M. C.M. _____ pourra rentrer son véhicule dans son garage alors que, lors de la visite du Président du Tribunal d'arrondissement, vous n'avez pas pu y arriver. Le paragraphe 4 "rubrique opposition de M. C.M. _____" de la lettre de votre conseil mentionne que le projet d'aménagement des places de parc n'empêchera pas M. C.M. _____ d'accéder à son garage. D'autre part, au vu de la surface de votre parcelle de 390 m² et selon notre règlement communal des constructions, art. 4.1 et art. 4.2, la capacité constructive se trouve déjà au maximum. Il est bien clair que les 2 logements actuels profitent de la situation actuelle (art. 3.1) et ne sont pas remis en cause. Et fort de cet argument, la Municipalité autorise 2 logements mais pas davantage. Par contre, dû au fait du nombre de logements soit 2, il n'y a pas lieu de créer 7 places de parc, car notre règlement communal, art. 9.2, stipule 2 places de parc par logement et une place pour les visiteurs, soit 5 places de parc pour votre parcelle. Il n'y a donc pas lieu de créer des places en surnombre. En conséquence, la Municipalité vous invite donc à redimensionner votre projet à 5 places de parc, tout en respectant la servitude de droit privé, ainsi que les intérêts du voisinage en n'aggravant pas la situation existante. (...) Dans les conditions actuelles, la Municipalité ne peut vous délivrer le permis de construire."

E. 7

Par demande du 11 juin 2009, C.M._____ a ouvert action devant le Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois contre B._____ en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes

- 10 - "I.- Ordonner au Registre foncier d'Echallens de préciser sur ses registres que l'exercice de la servitude de passage, grevant la parcelle no 63 au profit de la parcelle no 59 de [...], se fera sur une bande de terrain large de quatre mètres sise sur la parcelle no 63, calculée à partir de la limite de propriété, le long de cette limite, partout où elle jouxte les parcelles nos 59 et 62, à préciser à dire d'expert et selon le plan que celui-ci fournira. II.- Interdiction est faite à B._____ d'installer quoi que ce soit, notamment des piquets, des banderoles, des clôtures, ou tous autres objets, bennes ou tous autres obstacles, de quelque nature qu'ils soient, en limite de propriété et sur l'assiette de la servitude tel que définie sous chiffre I.- ci-dessus, sous la menace des peines d'amende de l'art. 292 CP. III.-Ordre est donné à B._____ de prendre toutes mesures pour qu'il fasse respecter l'exercice de la servitude, telle que définie sous chiffre I.- ci-dessus et l'interdiction sous chiffre II.- ci-dessus par toutes personnes occupant également sa maison, ou lui rendant visite, sous la menace des peines d'amende de l'art. 292 CP. IV.-Les chiffres II et III ci-dessus valent ordonnance d'exécution forcée au besoin, sur simple requête de C.M._____, tous agents de la Force publique étant tenus d'y concourir." Par réponse du 13 novembre 2009, B._____ a conclu principalement à l'irrecevabilité des conclusions du demandeur et, subsidiairement, à leur rejet. A l'audience préliminaire du 30 juin 2010, le président du tribunal a désigné en qualité d'expert le géomètre X._____, de l'entreprise [...], afin qu'il se prononce sur divers allégués du demandeur. L'expert a rendu son rapport le 17 décembre 2010. Il y a notamment joint, en annexe n° 4, un plan de l'assiette d'une servitude permettant à la famille [...] d'accéder à son garage avec un véhicule de 3,44 mètres de longueur, étant précisé que la longueur du garage était de 4,76 mètres. L'expert a relevé que le demandeur avait un intérêt manifeste à pouvoir bénéficier d'un accès à pied et en véhicule depuis la route de [...] et qu'avec l'assiette ainsi envisagée, il était possible de parquer trois véhicules sur la partie est de la parcelle, entre le bâtiment et

- 11 - les limites des parcelles voisines nos 58, 62, 63 et 60. L'expert a jugé la servitude proposée comme juste suffisante pour permettre l'accès à un véhicule utilitaire (p. ex. véhicule du feu, police ou ambulance), qui devrait toutefois manœuvrer depuis la route de [...] pour s'engager, et ressortir en marche arrière. Selon l'annexe n° 4 figurant ci-après, la servitude proposée par l'expert est signalée par la surface grise figurant sur la parcelle n° 63: [...]

E. 8

Devenus copropriétaires de la parcelle n° 59 le 3 février 2011, A.M._____ et B.M._____ se sont substitués à leur père en qualité de demandeurs en cours de procédure.

E. 9

Malgré l'ordonnance de mesures provisionnelles du 27 novembre 2008, le défendeur a persisté à garer ou à laisser garer des véhicules sur sa parcelle, gênant l'accès au garage de C.M._____ Le 22 septembre 2011, C.M._____, ainsi que ses enfants A.M._____ et B.M._____, ont déposé une nouvelle requête de mesures provisionnelles, tendant notamment à ordonner à B._____ d'enlever les plants de salade, de légumes et autres plantations en limite de propriété, entre les parcelles nos 63 et 59, sur une largeur de trois

mètres à compter de la limite, et à lui faire interdiction d'installer quoi que ce soit dans ce même périmètre, sous la menace des peines d'amende de l'article 292 CP. Lors de l'audience du 2 novembre 2011, le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a procédé à une inspection locale. A.M. _____ a été invité à faire la démonstration des manœuvres nécessaires au parcage de sa voiture VW Caddy dans le garage. Au cours de ces manœuvres, le président n'a pu que constater que le parcage dans le garage était impossible sans empiéter sur l'angle ouest de la zone herbeuse sise sur la parcelle de B. _____ et où avait été aménagé un jardin potager. Un accord provisionnel a alors été passé entre A.M. _____ et B.M. _____ d'une part, B. _____ d'autre part, accord par lequel ce dernier s'est notamment engagé à ne pas mettre ou laisser

- 12 - mettre d'obstacles de quelque nature que ce soit (voitures, bennes, clôtures, etc.) sur une bande de quatre mètres comptés depuis la limite de propriété entre la parcelle n° 63 et la parcelle n° 59. Par ordonnance rendue le 5 décembre 2011, dite convention a été homologuée par le président pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

E. 10

Dans un rapport complémentaire du 13 avril 2012, l'expert a répondu à diverses critiques relatives à son premier rapport. Il a en particulier produit, en annexe 14, un nouveau plan de l'assiette d'une servitude permettant à la famille [...] d'accéder à son garage avec un véhicule de 4,30 mètres de longueur. Il a précisé que la largeur nécessaire devant la parcelle n° 59 avait été déterminée en manoeuvrant de la manière suivante le véhicule de A.M. _____, limitant l'emprise sur la parcelle n° 63 à 4 mètres : "sortir du garage en reculant, braquer direction nord, avancer, reculer et partir sur la bande des 3 mètres pour rejoindre la route de [...]". Ce plan est celui qui est reproduit ci-dessus dans le cadre du dispositif du jugement contesté.

E. 11

A l'audience de jugement du 22 novembre 2012, les demandeurs ont précisé d'entrée de cause la conclusion I de leur demande du 11 juin 2009 en ce sens que la phrase qui commence par "à préciser à dire d'expert et selon le plan que celui-ci fournira" est remplacée par "selon le plan établi par l'expert X. _____ dans l'annexe

E. 14

de son rapport d'expertise du 13 avril 2012". Le défendeur a conclu au rejet avec suite de frais et dépens. La conciliation sur le fond ayant été vainement tentée et le défendeur ayant annoncé qu'il était sur le point de vendre la parcelle n° 63 de [...], les demandeurs ont encore conclu à l'occasion de cette audience, par voie de mesures provisionnelles et de mesures d'extrême urgence, à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier d'annoter une restriction au droit d'aliéner cette parcelle jusqu'à jugement définitif et exécutoire dans la cause introduite par cette demande.

- 13 - Par ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue le jour même, puis par ordonnance de mesures provisionnelles rendue sous forme de dispositif le 19 décembre 2012, le Tribunal de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a fait droit aux conclusions tendant à l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner la parcelle n° 63, en garantie de la conclusion I dans sa teneur telle que précisée à l'audience du 22 novembre

2012. 12. Les parcelles concernées par la servitude de passage litigieuse ont subi plusieurs modifications de limites au fil des années. Le défendeur a produit sous nos 104 et 105 un extrait du grand livre du cadastre vaudois en vigueur avant l'introduction du registre foncier fédéral, ainsi qu'un extrait du plan cadastral vaudois, pièces tirées des archives cantonales. L'extrait du grand livre portait l'inscription, en date du 15 janvier 1912, d'une servitude de passage à pied et à char n° [...] grevant 5 articles du cadastre sur la Commune de [...]. En date du 23 mai 1961, cette servitude a été réinscrite d'office dans la Commune de [...], sous n° [...]. L'état de réinscription – qui porte la mention "Passage à pied et à char. Exercice: non déterminé" – indique comme fonds dominants les parcelles nos 57, 59 et 61, comme fonds dominant et servant la parcelle n° 58 et comme fonds servant la parcelle n° 63. Par acte notarié du 26 mai 1962, les propriétaires de la parcelle n° 58 ont vendu une partie de leur terrain à la parcelle n°63, alors propriété de la Commune de [...], et qui est désignée par les numéros 1 (63 m2) et 5 (1 m2) dans le plan ci-après, établi par le géomètre de l'époque : [...] Avant cette vente, la parcelle n° 58 occupait ainsi une partie de l'actuelle parcelle n° 63. Concernant la servitude n° [...], l'acte de vente du 26 mai 1962 a précisé qu'elle subsisterait sur les nos 1 et 5 ad hoc

- 14 - comme fonds servant, au même titre que la parcelle n° 63 à laquelle ils étaient regroupés. En 1987, [...], alors propriétaire de la parcelle n° 58 qu'il avait acquise le 29 mai 1962, a fait donation à son fils C.M. _____, propriétaire de la parcelle n° 59, d'une surface de 89 m2, désignée par les numéros 2 et 4 dans le plan ci-après, établi par le géomètre de l'époque : [...] Afin d'illustrer les modifications de limites intervenues en 1962 et en 1987, l'expert a établi le plan suivant en annexe 2 de son rapport du

E. 17

décembre 2010, plan qui mentionne aussi le garage aménagé en 1973 et l'emplacement d'une ancienne remise aujourd'hui disparue et qui se fonde sur les pièces nos 104 et 105 produites par le défendeur. [...] De l'avis des demandeurs, l'ancienne limite entre les parcelles 58 et 59 tracée dans le plan ci-dessus, correspondant à une limite présumée sur le plan cadastral original se trouvant aux archives cantonales vaudoises, serait inexacte. Ils produisent un autre plan, sur lequel figure en trait épais (en bleu dans le jugement de première instance) ce qui aurait constitué selon eux la vraie limite avant 1987, et en traitillé (en vert dans le jugement de première instance) la limite présumée, plan dont il résulterait que la grange aurait appartenu à la parcelle 58 jusqu'en 1987 et qui se présente comme suit : [...] Dans son rapport complémentaire du 13 avril 2012, l'expert X. _____ a confirmé que si l'on prenait en compte la "vraie limite" alléguée par les demandeurs, il en découlait que la grange aurait effectivement appartenu à la parcelle n° 58 jusqu'en 1987. Tout en relevant que le bureau de géomètre de l'époque n'avait pas fait figurer cette "vraie limite" sur son plan de mutation du 10 février 1987, mais bien la limite présumée, il a laissé cette question ouverte.

- 15 - Entendu comme témoin, le géomètre [...], qui s'est occupé du dossier relatif à la donation intervenue en 1987, a exposé ce qui suit : "Vous me présentez un plan produit à l'audience par Me Buffat (plan joint en annexe au présent procès-verbal). Sur ce plan figure une limite en vert et une limite en bleu. La limite en vert correspond à la limite de propriété présumée inscrite au registre foncier. La limite en bleu correspond à la limite de propriété telle que la concevaient les propriétaires des parcelles 58 et 59. Selon les propriétaires des deux parcelles, la limite était donc plus au nord sur la première partie à l'est. Sur le croquis que j'ai établi en 1987, il y avait même un gros mur à l'intérieur de l'immeuble. Il est exact

que la limite en bleu ne figurait pas au registre foncier. La mutation de 1987 rendait vaines les discussions sur les limites de propriété entre le père et le fils. Vous m'informez que la limite bleue a été dessinée par Me Buffat sur la base des indications qui lui ont été données par les demandeurs et qui correspondait à celle que j'avais dessinée sur un croquis, établi sur la base des indications données en 1987 par les propriétaires à l'époque. Cette limite ne correspondait pas à la limite présumée mentionnée au registre foncier. J'ajoute que sur mon croquis, j'avais noté que le mur mesurait 70 centimètres de largeur.» En droit : 1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 21 mars 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2009, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

- 16 - En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, l'appel est recevable à la forme. c) La partie qui acquiert en cours d'instance l'objet du litige peut se substituer à la partie au procès sans l'accord de la partie adverse et en répondant de l'ensemble des frais (art. 83 al. 1, 2 et 4 CPC). En l'espèce, A.M._____ et B.M._____ ont acquis le fonds dominant n° 59 le 3 février 2011 et se sont substitués à leur père C.M._____ en qualité de demandeurs en cours de procédure. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). 3. a) Dans un premier moyen, l'appelant invoque le défaut de légitimation active des intimés. Il conteste que la conclusion de ceux-ci soit une conclusion en constatation de la servitude et fait valoir qu'il s'agit d'une action condamnatoire et formatrice, et non déclaratoire, puisqu'elle contraint le Registre foncier à procéder à l'inscription de l'assiette de la servitude, ce qui est de nature à modifier la servitude existante voire à créer un nouveau droit. D'autres fonds dominants étant inscrits au Registre foncier comme bénéficiaires de cette servitude, l'appelant fait valoir que l'action aurait donc dû être engagée par consorcié nécessaire de tous les ayants droit pour être recevable. Pour les mêmes raisons,

- 17 - l'appelant conteste également sa légitimation passive, dès lors qu'une autre parcelle est grevée par la servitude. b) 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 [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Le propriétaire du fonds dominant peut, comme tout titulaire de

droit qui peut faire état d'un intérêt suffisant, ouvrir action en constatation de la servitude (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., 2012, n. 2304 p. 455). Déterminer si la servitude constituée en faveur de plusieurs fonds dominants peut être précisée pour un seul de ces bien-fonds constitue, s'agissant d'une servitude de l'ancien droit, une question sur la nature juridique de la servitude et non sur l'étendue du droit, de sorte que l'ancien droit reste applicable (ATF 38 III 455, JT 1913 I 429; RSJ 1930 n. 166 p. 233). En l'occurrence, le système du droit vaudois ne connaît pas la notion de servitude "collective" (cf. D. Piotet, Comment organiser les rapports d'usage entre les bénéficiaires de servitudes de même rang? Mélanges P. Piotet, Berne 1990, pp. 93-94 et les réf.). Par surabondance, on notera que, même si elle devait être jugée en droit fédéral positif, la question ne serait pas tranchée différemment. En effet, toute la doctrine admet qu'il y a autant de droits de servitude distincts – de même contenu, voire de même rang – qu'il y a de fonds dominants (Liver, Commentaire zurichois, 1980 nn. 28 et 30 ad art. 730 CC; D. Piotet, op. cit., pp. 95-96; Moullet Auberson, La division des biens-fonds, Fribourg 1993, pp. 111 ss; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Zürich 2012, n. 1293 p. 345). Cette opinion unanime coïncide avec celle du professeur Steinauer qui a été produite par les intimés lors de l'audience du 22 novembre 2012 (p. 5). Ainsi, une servitude unique ne peut être constituée au profit de plusieurs biens-fonds: il y a autant de servitudes que de fonds dominants (Liver, ibidem) et chaque titulaire d'une servitude distincte peut en faire préciser le contenu.

- 18 - Par ailleurs, l'appelant se trompe en faisant valoir que le caractère condamnatif et formateur de l'action ferait obstacle à ce que l'action soit intentée par un seul fonds dominant: la détermination de l'assiette de l'exercice du droit ne touche que la servitude des intimés et non celle des titulaires d'autres fonds dominants. De plus, l'action intentée par les intimés a bien un caractère constatatoire – et non formateur – de l'étendue de la servitude, au même titre que l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC pour la propriété. Enfin, contrairement à ce que soutient encore l'appelant, les actes des intimés ne peuvent être imputés à d'autres bénéficiaires de la servitude de passage, pas plus que le jugement querellé. c) Pour les mêmes motifs, la légitimation passive de l'appelant est acquise, sans qu'il soit nécessaire d'attirer au procès les propriétaires de l'autre fonds grevé, pour lequel l'assiette de la servitude de passage n'est au demeurant pas litigieuse. 4. a) Dans un deuxième moyen, l'appelant invoque une violation de l'art. 738 CC et fait valoir que le jugement querellé étend de façon illicite la servitude. L'appelant estime que les inscriptions figurant au Grand livre du Cadastre vaudois ainsi que le folio 2 du Plan cadastral de la commune de [...] permettent de déterminer l'étendue de la servitude litigieuse. Sur cette base, l'appelant soutient que la surface de 63 m² vendue par le propriétaire de la parcelle n° 58 à celui de la parcelle n° 63 en 1962 n'a jamais été fonds servant et que les parties à l'acte de vente n'ont pas constitué de servitude de passage la grevant au profit du reste de la parcelle n° 58. Par ailleurs, l'appelant fait valoir que lorsqu'elle a été constituée, la servitude n'avait pas pour vocation de permettre aux propriétaires des parcelles nos 58 ou 59 d'accéder au garage aménagé en 1973, mais uniquement de se rendre sur la partie de la cour située entre le bâtiment érigé sur la parcelle n° 63 et le bâtiment sis sur la parcelle n° 62. Dès lors que l'assiette de la servitude était clairement délimitée de par son origine, l'appelant estime qu'il n'y avait pas lieu de rechercher

- 19 - comment les intimés et leur père en avaient usé après l'édification du garage en 1973. b) Aux termes de l'art. 971 CC, tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à

une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu (al. 1). L'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière (al. 2). Lex specialis en matière de servitudes, l'art. 738 CC reprend cette dernière disposition en prévoyant que l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). Si le texte de l'inscription n'est pas clair, l'étendue de la servitude 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). A noter que les servitudes nées sous l'ancien droit sont interprétées selon l'art. 738 CC en application de l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC (ATF 85 II 177, JT 1960 I 13; ATF 70 II 31, JT 1944 I 327; ATF 64 II 411, JT 1939 I 337). Toutefois, le titre de l'ancien droit reste soumis à ce droit selon l'art. 18 al. 3 Tit. fin. CC, spécialement lorsque des institutions de droit cantonal sont en jeu (ATF 88 II 352, JT 1963 I 166; Eschmann, *Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten*, Zurich 2005, pp. 110-111; D. Piotet, in *Traité de droit privé suisse*, V/2, Bâle 2012, n. 325 p. 103). Ainsi, pour déterminer le but initial, le contenu et l'étendue de la servitude, il convient de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC. Le juge doit 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 130 III 554 c. 3.1; 121 III 52 c. 2a; TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 c. 2.3; Steinauer, *op. cit.*, n. 2294). 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 - 20 - 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 (sur tous ces points : TF 5A_229/2010 du 7 juillet 2010 c. 4.1 et 4.2; TF 5C.13/2007 du 2 août 2007 c. 5.2). L'usage paisible et de bonne foi n'a toutefois pas le caractère d'une prescription acquisitive. Il constitue seulement un moyen d'établir la portée que les parties ont voulu donner à la servitude (JT 1962 I 556). Lorsque l'inscription au registre foncier est sommaire, qu'il est impossible de déterminer l'étendue de la servitude en se fondant sur son acte constitutif et que le critère de l'exercice paisible et de bonne foi pendant longtemps n'est d'aucune utilité, il faut se fonder sur le but qui peut être raisonnablement attribué à la servitude (ATF 109 II 412, JT 1984 I 628). c) En l'espèce, il ressort de l'extrait du grand livre du cadastre vaudois en vigueur avant l'introduction du registre foncier fédéral et du plan cadastral qu'une servitude de passage à pied et à char n° [...] était inscrite en date du 15 janvier 1912 et grevait une partie de la parcelle actuelle n° 63 au bénéfice notamment des parcelles nos 58 et 59 dans leur état avant la vente en 1962 d'une surface de 63 m² au propriétaire de la parcelle n° 63 (cf. annexe 2 de l'expertise). Cette servitude a fait l'objet d'une réinscription le 23 mai 1961 sous n° [...]. La parcelle n° 58 figurait notamment comme fonds dominant et comme fonds servant. Il résulte de ce qui précède que la parcelle n° 58 a toujours été fonds dominant et fonds servant. On ne peut donc suivre l'avis de l'expert – et de l'appelant – qui considère que faute de constitution d'un nouvel acte de servitude lors de la vente du 26 mai 1962, la surface de 63 m² ajoutée à la parcelle n° 63 a été libérée de toute servitude. Lorsque la partie d'un fonds grevé par une servitude est rattachée à un fonds contigu grevé par la même servitude, aucun nouvel acte constitutif ne doit être signé ni aucune écriture distincte passée au Registre foncier.

- 21 - Au demeurant, en acquérant à titre particulier sa parcelle n° 59 en 1968, C.M._____ a obtenu un droit qui figurait au Registre foncier et qui ne mentionnait aucune exception relative à la portion de terrain acquise par la parcelle n° 63 en 1962. Conformément à l'art. 973 al. 1 CC, celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition. d) La loi traite comme éléments d'interprétation parallèles l'origine de la servitude, soit le but pour lequel elle a été créée, et la façon dont elle a été utilisée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi. En l'espèce, l'accès au garage construit en 1973 par des véhicules n'a jamais été remis en question jusqu'à l'acquisition du fonds grevé par l'appelant en octobre 2006. Il en ressort que cet usage de la servitude a été exercé paisiblement et de bonne foi pendant plus de trente ans, ce qui est certainement décisif au sens de l'art. 738 al. 2 CC (TF 5A_181/2011 du 3 mai 2011, in Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2012, n. 34 p. 266; TF 5C.199/2002 du 17 décembre 2002, in RNRF 2003, n. 39 p. 305; D. Piotet, op. cit., n. 332 p. 105 et réf.). Lorsque les deux moyens d'interprétation précités ne coïncident pas, il faut alors tenir compte de l'ensemble des circonstances. En l'espèce, la préférence doit être donnée à l'usage long et paisible de la servitude, dès lors que son origine ne pouvait être reconstituée lorsque le fonds dominant a été acquis par le père des intimés. Le cas échéant, l'acquisition de bonne foi selon l'art. 973 CC doit être retenue. L'appel doit donc être rejeté également sur ce point. 5. a) L'appelant invoque encore une violation de l'art. 739 CC et soutient que la construction du garage a fondamentalement modifié l'usage de la servitude, au détriment du fonds servant. Il estime qu'il s'agit d'une aggravation intolérable de la servitude, qui est d'autant moins admissible qu'elle contredit le but de la servitude, qui était initialement d'assurer un accès à une partie seulement de la surface de la cour.

- 22 - b) En vertu du principe de l'identité de la servitude, l'exercice de celle-ci n'est admissible que dans le cadre du but originaire en vertu duquel elle était constituée (ATF 100 II 105, c. 3b, JT 1975 I 136). Certes, le propriétaire du fonds servant peut se voir imposer certaines modifications dans l'exercice de la servitude (ATF 117 II 536 c. 4 b, JT 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 en résulte aucune aggravation pour le fonds servant (ATF 117 II 536 c. 4 b, JT 1993 I 333; TF 5C.13/2007 du 2 août 2007 c. 5.1). En d'autres termes, l'exercice d'une servitude ne saurait être étendue à un but supplémentaire qui ne serait pas identique à celui visé à l'origine (ATF 132 III 651, SJ 2007 I 165; TF du 26 mai 1992 reproduit in SJ 1992 p. 597). 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 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 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, JT 1993 I 333; CREC I 15 novembre 2006/721 c. 4b). c) Il ressort des documents figurant au dossier que les bâtiments d'origine des parcelles en

cause avaient certes au départ une vocation agricole, mais constituaient aussi des habitations, comme c'est usuel au

- 23 - centre des villages. On ne saurait dès lors admettre qu'il y a dépassement du cadre de la servitude si l'accès donné il y a 100 ans pour un passage à char menant aussi bien à l'habitation qu'au rural est aujourd'hui un passage pour véhicule automobile pour accéder à la même habitation. Il n'en irait différemment que si l'accès d'origine était exclusivement agricole. Or il n'y a aucune preuve que tel était le cas. Sur ce point, il incombait à l'appelant de faire la démonstration de l'aggravation de la servitude, soit de prouver que le but d'origine était la dévestiture agricole et excluait l'accès à char à l'habitation (art. 8 CC). L'appel est donc également mal fondé sur ce point. 6. a) L'appelant conteste la largeur de l'assiette de la servitude. Il fait valoir que celle-ci ne pouvait excéder 3 mètres, conformément à l'art. 83 let. c CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02). b) A teneur de l'art. 740 CC, les droits de passage ont, sauf disposition spéciale, l'étendue que leur assignent la législation cantonale et l'usage des lieux. Savoir si c'est l'ancien droit cantonal en vigueur en 1912 ou si c'est le droit actuel qui est applicable est une question de droit transitoire cantonal (D. Piotet, *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Lausanne 1991, nn. 181-182 p. 148). La largeur et l'étendue des servitudes de passage selon les art. 82 et 83 CDPJ font l'objet d'une règle transitoire à l'art. 167 CDPJ, lequel réserve l'art. 207 al. 1 de la loi d'introduction dans le Canton de Vaud du Code civil suisse du 10 novembre 1910 (ci-après: LVCC). Selon cette disposition, la largeur des passages existants au 1er janvier 1912 reste fixée par l'art. 67 du Code rural du 15 décembre 1848, soit à 10 pieds, correspondant à 3 mètres pour le passage à char. L'art. 172 let c. LVCC ensuite, puis l'art. 83 let. c CDPJ ont également prescrit que, lorsque la largeur du passage n'est pas déterminée par le titre constitutif du droit, elle se fixe à 3 mètres pour les chars et autres véhicules automobiles.

- 24 - La largeur de 3 mètres découlant de l'art. 67 du Code rural de 1848, comme de l'art. 83 let. c CDPJ qui reprend la règle de l'art. 172 let. c LVCC, ne constitue toutefois qu'une présomption. Conformément à l'art. 738 CC, cette présomption – réfragable – peut être renversée par l'inscription au Registre foncier et, à défaut, par les critères retenus à l'alinéa 2, dans la mesure où ils constituent des indices suffisants (D. Piotet, *op. cit.*, n. 170 p. 143). On admet un renversement de la présomption légale notamment si des véhicules plus importants doivent être admis au passage (D. Piotet, *op. cit.*, n. 192 p. 151). c) Lors de l'inspection locale du 2 novembre 2011, le président du tribunal d'arrondissement a constaté que le parage était impossible sans empiéter sur l'angle ouest de la zone herbeuse sise sur la parcelle de l'appelant et où avait été aménagé un jardin potager. Selon l'expertise complémentaire que les premiers juges ont adoptée, la largeur nécessaire devant la parcelle n° 59 a été déterminée en manoeuvrant le véhicule de l'intimé de manière à limiter au mieux l'emprise sur la parcelle n° 63, soit en sortant du garage en reculant, en braquant en direction nord, en avançant, puis en reculant et en partant sur la bande des 3 mètres pour rejoindre la route de [...]. Les premiers juges ont ainsi admis que le droit de passage comprenant l'accès au garage de la parcelle n° 59 avec un véhicule ordinaire impliquait de dépasser la largeur présumée de 3 mètres sur une partie du passage, ce qui apparaît conforme aux éléments du dossier précités. Dès lors qu'un usage conforme à la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps doit permettre le parage d'un véhicule ordinaire (4 m 30 ne constituant pas une longueur exceptionnelle) dans le garage des intimés et que ce parage n'est possible qu'avec une servitude ayant une largeur telle que

définie par l'expert X. _____ dans son rapport complémentaire, la présomption légale a été renversée et l'appel doit également être rejeté sur ce dernier point. 7. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

- 25 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant doit verser aux intimés la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

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