

VD_GERICHTE PT14.021559 vom 24. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.021559

FR: VD_GERICHTE PT14.021559 du 24 août 2021

IT: VD_GERICHTE PT14.021559 del 24 agosto 2021

Erwägungen

E. 3

Les intimées considèrent que l'état de fait devrait être complété par un passage de l'arrêt rendu le 2 septembre 2013 par la CDAP (pièce 6, p. 48). Cet arrêt concernant les parties à la présente cause, il est notoirement connu de celles-ci et peut être pris en considération, même en l'absence d'allégation (TF 5D_37/2018 du 8 juin 2018 consid. 5). L'état de fait a donc été complété par le passage de l'arrêt en question (pièce 6, p. 48, 4e §).

E. 4

L'appelant reproche aux premiers juges de l'avoir astreint à faire des travaux relatifs au raccordement des eaux usées et de lui en avoir fait supporter les frais. Il fait valoir que pour envisager une réparation du raccordement, il faudrait que l'installation soit défectueuse, que tel ne serait pas le cas dans la mesure où l'expert, en dépit de plusieurs contrôles, n'a pas relevé de collecteurs d'eaux en mauvais état, et que l'installation fonctionnerait à satisfaction de toutes les parties. Il ajoute que le risque relevé par l'expert, pouvant entraîner une réduction de l'écoulement et empêcher des travaux d'entretien, ne serait qu'hypothétique et ne nécessiterait pas d'ordonner une réparation du raccordement. Selon l'appelant, la prétendue non-conformité de l'installation serait une simple recommandation de l'expert visant à ce que le raccordement soit optimal. Ainsi, l'appelant estime que les travaux imposés constituaient des charges déraisonnables à son égard. Dût-on les admettre que les frais desdits travaux devraient selon lui de toute manière être supportés par les deux parties.

E. 4.1

En l'occurrence, l'autorité précédente s'est référée à l'avis de l'expert [...] SA. Celui-ci a estimé non conforme le raccordement entre la chambre n° 103, sise sur la parcelle de l'appelant et récoltant certaines eaux usées de cette parcelle, et la chambre n° 101, sise sur la parcelle des intimées et dans laquelle arrivent les eaux usées de la parcelle de l'appelant, avant de poursuivre leur cours vers les conduites publiques. Se fondant sur ce constat, les premiers juges ont considéré qu'il se justifiait

- 39 - d'admettre la conclusion des intimés tendant à ce que le raccordement précité soit exécuté conformément aux règles de l'art, aux frais de l'appelant uniquement.

E. 4.2

Sur ce point, le raisonnement très succinct de l'autorité de première instance n'est pas soutenable. En effet, à la lecture de l'expertise, dont le rapport a été déposé le 10 octobre 2016, on constate que l'expert a, dans un premier temps, indiqué n'avoir pas identifié de collecteurs des eaux usées en mauvais état ou qui auraient des capacités hydrauliques insuffisantes. L'expert a en revanche relevé que ce raccordement n'était pas conforme à la

norme SIA SN 592000:2012, soit une norme valable dès l'année 2012. A cet égard, il a en effet constaté que les collecteurs des eaux usées de la chambre n° 103 à la chambre n° 101 (PVC 160 mm de diamètre et 5,50 m de longueur) disposait d'un raccordement non conforme, raccordé en chute. Or, en l'état, rien ne laisse à penser que le raccordement litigieux n'aurait été construit qu'après l'entrée en vigueur de cette norme et donc que sa construction aurait dû respecter dite norme. La pièce 10, qui fait état de ce raccordement en septembre 2011 déjà, est propre à l'infirmier. De plus, aucun élément du dossier ne permet d'établir que le raccordement litigieux n'aurait pas été posé conformément aux règles de l'art en vigueur au moment de sa construction, soit avant l'année 2012. Or on ne voit pas ce qui pourrait justifier qu'un raccordement non démontré comme défectueux, ni comme initialement contraire aux règles de l'art, devrait être refait afin de s'adapter aux nouvelles normes en vigueur, si tant est que la norme SIA précitée soit applicable à ce raccordement, ce qui n'est pas non plus établi. Les intimés ne se prononcent d'ailleurs pas sur ce point. L'expert n'invoque en outre pas un tel impératif, puisqu'il se limite à constater un aspect nouvellement non conforme. Dans ces conditions, l'autorité de première instance n'aurait pas dû donner suite à la conclusion des intimés sur ce point. Ce qui précède permet de laisser ouverte la question de savoir si les faits nécessaires à l'admission de la conclusion précitée ont été suffisamment allégués en première instance.

- 40 - Ce grief est fondé, de sorte que l'appel doit être admis à cet égard.

E. 5

L'appelant requiert le maintien de la servitude lui permettant de profiter d'un compteur d'eau dans le local de la parcelle des intimés et de la possibilité de se rendre à cet endroit. Il expose que quand bien même le compteur d'électricité a été déplacé sur la parcelle [...], la servitude présenterait encore un intérêt, dès lors qu'elle lui permet d'accéder en tout temps au compteur d'eau pour vérifier si celui-ci fonctionne et de procéder au relevé de la consommation.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 736 al. 2 CC, le propriétaire grevé peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant. La libération suppose que les faits qui aggravent la charge pour le fonds servant soient postérieurs à la constitution de la servitude et que l'intérêt au maintien de la servitude soit devenu proportionnellement ténu, que ce soit en raison d'une diminution de l'intérêt du propriétaire du fonds dominant ou d'une aggravation de la charge pour le propriétaire du fonds servant (ATF 107 II 331 consid. 4 ; cf. dans ce sens déjà ATF 43 II 29 consid. 2). Les textes allemand et italien de l'art. 736 al. 2 CC précisent qu'une libération de la servitude ne peut intervenir que contre une indemnité (« gegen Entschädigung », « mediante indennità »), précision qui est tombée par inadvertance dans le texte français (TF 5A_676/2012 du 15 avril 2013 consid. 4.3 et les références citées ; TF 5A_265/2009 du 17 novembre 2009 consid. 6.3).

E. 5.2

En l'occurrence, lors de sa constitution en 2010, la servitude permettait au fonds dominant – soit celui acquis ensuite par l'appelant – d'installer dans un local sis sur le fonds grevé – soit celui des intimés – un compteur d'eau et un compteur d'électricité et de se rendre dans ledit local. L'acte notarié, établi avant l'acquisition de sa parcelle par l'appelant,

- 41 - prévoit également que le propriétaire du fonds dominant devra disposer d'une clé pour accéder auxdits compteurs en cas de nécessité. Il y a des années, l'appelant a déplacé le compteur d'électricité hors du local précité, de sorte qu'il y reste uniquement le compteur d'eau. A cet égard, l'appelant affirme, sans plus amples détails, que le compteur d'eau ne doit pour sa part pas être déplacé. Or, cette affirmation entre en contradiction avec l'appréciation figurant dans l'expertise du 5 mai 2017. Celle-ci mentionne en effet que le compteur d'eau doit également être déplacé afin d'être conforme au règlement, de juillet 2011, de la distribution de l'eau de l'Association [...], qui prévoit en effet clairement que « lorsque plusieurs bâtiments appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux doit avoir son branchement particulier et son poste de mesure » (pièce 21, p. 3). L'affirmation de l'appelant entre en outre en contradiction manifeste avec la constatation faite par l'experte, à la suite du rappel de cette obligation, de l'accord donné par l'appelant en août 2016, en présence de son conseil, de déplacer le compteur d'eau litigieux et de se raccorder séparément. Pour le surplus, on comprend l'intérêt invoqué par l'intéressé de disposer d'un compteur pour vérifier la consommation d'eau de sa parcelle et donc ne pas payer des m³ qui n'aurait pas été consommés (appel, ch. 37). La question n'est toutefois pas là. En réalité, la question est de savoir s'il peut être attendu que l'appelant – qui est tenu de déplacer ce compteur depuis le mois de juillet 2011 au moins et qui a accepté de le faire depuis quatre ans, soit depuis l'année 2016 –, qu'il déplace effectivement le compteur d'eau et l'installe sur sa propre parcelle plutôt que dans le local sis sur la parcelle des intimés. Or, l'appelant n'invoque aucun intérêt légitime pour justifier qu'après ce déplacement, le compteur soit réinstallé dans le local. Celui-ci n'est pas sur sa parcelle et se situe donc plus loin du fonds dominant. Il est par conséquent moins accessible au propriétaire de celui-ci. L'intérêt du fonds dominant au maintien de la servitude afin de continuer à disposer d'un compteur dans le local sis sur une autre parcelle et non sur la sienne est ainsi plus que tenu. Au vu du texte de la servitude, l'accès au local ne doit

- 42 - en outre être autorisé qu'en cas de nécessité et non au gré de l'appelant. Du côté du fonds servant, la charge de cette servitude a sans aucun doute augmenté depuis sa constitution, en raison des graves tensions – ayant même conduit à des procédures pénales – entre les intimés et le nouveau propriétaire, soit l'appelant, et ce depuis bientôt dix ans. L'intimée indique qu'elle n'ose en effet même plus descendre dans le local, qui fait toutefois partie de sa propriété. Une telle atteinte est d'autant plus pesante que les intimés habitent sur leur parcelle. A cet égard, on notera que l'appelant déclare ne plus vivre sur la sienne, mais avoir toutefois l'intention de venir fréquemment dans ledit local, alors que rien de légitime ne justifie un contrôle du compteur si fréquent, sauf à procéder à un contrôle régulier de la chose louée, fait qui n'est pas réellement invoqué ni rendu vraisemblable, notamment quant à son utilité. De la manière dont l'appelant entend exercer la servitude, celle-ci apparaît de toute façon plus lourde pour tout propriétaire de la parcelle grevée, celui-ci devant s'attendre à trouver l'appelant à tout moment sur sa propriété. L'intéressé argue qu'il aurait payé pour cette servitude. Devrait-on considérer que cela constituerait pour lui un intérêt au maintien de cette servitude, force serait de constater qu'il ne fait que l'affirmer, sans le rendre vraisemblable ni sur le principe, ni sur la quotité que cette servitude aurait représenté dans le prix de vente. Au demeurant, conformément au principe de la relativité des conventions, les conditions de la vente résultant du contrat passé entre l'appelant et l'ancien propriétaire de la parcelle ne sont pas opposables aux intimés, puisque ceux-ci n'étaient pas parties à ce contrat (cf., sur ce principe, notamment TF 4A_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.1). Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que le

seul intérêt qui subsiste pour l'appelant à conserver un compteur sur la propriété des intimés – malgré le déplacement qu'il doit opérer depuis plus de quatre ans – est désormais de nature chicanière, ce qui n'est pas défendable. Dans ces circonstances particulières, il convient de retenir que, depuis la constitution de la servitude, l'intérêt du fonds dominant au maintien de la servitude est devenu proportionnellement plus que ténue, hors de proportion avec les charges qu'elle impose au fonds servant, de

- 43 - sorte que les conditions posées par l'art. 736 al. 2 CC sont réalisées. Ainsi, la servitude a été radiée à juste titre par l'autorité de première instance. Cela rend sans objet les griefs de l'appelant s'agissant de son droit de passage, celui-ci ne servant qu'à se rendre dans le local pour relever le compteur d'eau. L'appel est infondé sur ce point.

E. 6

L'appelant se plaint du fait que les intimés ont installé une palissade et requiert, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, qu'il soit fait interdiction à ces derniers de faire obstacle à l'utilisation de la servitude précitée. Celle-ci ayant, comme on l'a vu, été radiée à juste titre, on ne saurait prendre des mesures pour qu'elle puisse être utilisée par l'appelant. Pour le reste, à supposer que la construction par les intimés d'une palissade constitue un fait nouveau, celui-ci, fût-il recevable, n'est en aucun cas démontré par l'intéressé. Ce grief doit être rejeté.

E. 7

L'appelant fait encore valoir qu'il ne produit pas d'immissions excessives au sens de l'art. 684 al. 2 CC et qu'il ne doit par conséquent pas entreprendre des démarches pour les supprimer.

E. 7.1.1

L'art. 684 CC prévoit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1) et que sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2).

E. 7.1.2

Pour délimiter les immissions qui sont admissibles de celles qui sont inadmissibles, c'est-à-dire excessives, l'intensité de l'atteinte est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères

- 44 - objectifs. Statuant selon les règles du droit et de l'équité, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en se référant à la sensibilité d'une personne raisonnable qui se trouverait dans la même situation. Ce faisant, il doit garder à l'esprit que l'art. 684 CC, en tant que norme du droit du voisinage, doit servir en premier lieu à établir un équilibre entre les intérêts divergents des voisins (ATF 138 III 49). Sont considérées comme excessives les immissions qui ont un effet dommageable, soit non seulement un dommage au sens strict du terme mais également de simples effets incommodes pour les voisins (ATF 126 III 223 ; ATF 119 II 411 ; ATF 84 II 85) et excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (Steinauer, Les droits réels, tome II, 5e éd., Berne 2020, n. 1812). En ce qui

concerne la situation et la nature de l'immeuble, il faut tenir compte de l'endroit où se trouve l'immeuble, soit en ville ou à la campagne, dans un quartier résidentiel ou industriel, commerçant ou mixte (ATF 131 III 505), du développement prévisible du quartier, etc. (ATF 95 I 490). Les normes de droit public peuvent également jouer un rôle (règles de police des constructions, plans d'affectation, règles relatives à la protection contre le bruit, à la protection de l'air, etc.) ; il ressort de la jurisprudence publiée du Tribunal fédéral que le droit public de l'aménagement du territoire et des constructions constitue un indice servant à déterminer l'usage local (ATF 132 III 49 consid. 2.2 ; ATF 129 III 223, JdT 2001 I 34 ; ATF 126 III 223 consid. 3c). En particulier, dès lors que les annexes à l'OPB (Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 ; RS 814.41) prévoient des valeurs limites d'exposition pour les immissions sonores, celles-ci doivent être prises en considération pour juger la limite tolérable en droit privé (ATF 126 III 223 consid. 3c, JdT 2001 I 58). La norme SIA 118 est applicable par renvoi de l'art. 32 OPB.

E. 7.2

A l'appui de son grief, l'appelant ne conteste pas, comme il lui appartenait de le faire (cf. consid. 1.1.2 supra), le raisonnement opéré par l'autorité de première instance au sujet du caractère excessif des nuisances, à la lumière notamment des exigences minimales de la norme

- 45 - SIA et non des exigences accrues. Le raisonnement du tribunal, qui ne prête pas le flanc à la critique, peut être repris ici (cf. jgt., p. 72 ; consid. A, p. 5, supra). Pour déterminer le seuil d'admissibilité des nuisances et considérer que celui-ci correspond en l'occurrence aux exigences minimales de la norme SIA, il y a en effet lieu de tenir compte de la situation des immeubles des parties, soit qu'ils sont situés en zone mixte habitat/travail, et de retenir que celles-ci devaient donc s'attendre à ce que du bruit proviennent des installations du quartier, dont les garages, au moins pendant les heures de travail. On peut également se référer aux décisions de la CDAP du 2 septembre 2013 et de la Commune de [...] du 20 mai 2015, qui avaient relevé que les exigences minimales de la norme SIA étaient applicables au cas d'espèce. L'appelant ne conteste pas non plus le constat justifié de l'autorité précédente, fondé sur le rapport de l'expert [...] SA. Ce rapport, daté du 20 septembre 2016, mentionne en effet un dépassement de 2,1 dB dans la chambre nord à l'étage des intimés, constitutif d'une violation des normes minimales, causé par l'installation d'un compresseur trop bruyant ou pas assez bien isolé par rapport à l'isolement phonique existant. A l'appui de son grief, l'appelant invoque en revanche, concrètement, que la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal aurait estimé que les exigences minimales en matière de bruit auraient été parfaitement respectées dans la mesure où le permis de construire, entré en force, n'incluait pas les exigences accrues. Cet argument ne saurait être suivi. Le fait que des exigences accrues n'aient pas à être respectées ne signifient en effet pas que des exigences minimales le soient. De plus, l'arrêt en question, datant de 2013, est impropre à remettre en question les constatations de l'expert, établies après un examen détaillé de la situation, en 2016. L'appelant invoque également que les intimés auraient expressément indiqué que « ledit compresseur, remplacé par l'appelant, n'était plus dérangeant et que les intimés ne pâtissaient aucunement en

- 46 - raison des bruits pouvant être générés par celui-ci » (appel, p. 14 ch. 73). Sur ce point, l'appelant se réfère à la pièce 108 du bordereau du 21 août 2015. Or, cette pièce ne permet pas de retenir ce qui précède. Elle est en outre antérieure au rapport d'expertise précité, qui a constaté, en septembre 2016, que le bruit produit par l'installation du compresseur utilisée

à cette période sur la parcelle de l'appelant impliquait un dépassement des normes minimales. De tels éléments ne permettent pas de remettre en question les constats de l'expert et l'appréciation de l'autorité de première instance selon lesquels les immissions émanant de l'installation du compresseur litigieuse étaient excessives et devaient être réduites. Le fait que l'immeuble litigieux soit sis en zone mixte habitat/travail ou qu'avant l'arrivée de l'appelant, la parcelle aurait abrité d'autres travaux à tout le moins aussi bruyants que ceux du locataire de l'appelant, ne sont pas de nature à remettre en cause cette appréciation. Comme on l'a vu, le premier élément a été pris en considération et ne saurait au demeurant imposer de ne pas respecter les règles minimales précitées. Le second consiste quant à lui en une simple affirmation de l'appelant, sans qu'elle ne soit corroborée par aucune preuve. Fût-il recevable et établi, le fait qu'avant l'arrivée de l'intéressé, la parcelle abritait éventuellement d'autres travaux bruyants ne serait de toute manière pas non plus apte à justifier que des règles minimales ne soient par la suite pas respectées. Le grief de l'appelant est infondé. C'est à juste titre que les premiers juges ont ordonné la cessation de l'atteinte et astreint l'appelant à procéder à des travaux pour y remédier, selon les recommandations de l'expert.

E. 8.1

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que les chiffres I et II de son dispositif sont supprimés. Le jugement est confirmé pour le surplus, sous réserve de la question des frais, qui sera examinée ci-dessous.

- 47 -

E. 8.2.1

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Le juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application de l'art. 106 al. 2 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; CREC 15 janvier 2019/15 consid. 3.2). 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).

E. 8.2.2

En l'espèce, les intimés ont obtenu gain de cause sur leurs conclusions en rapport avec le déplacement du compteur d'eau de leur parcelle sur celle de l'appelant, avec la radiation de la servitude y relative et partiellement avec la cessation de l'atteinte sonore excessive selon les exigences minimales de la norme SIA. Ils ont en revanche vu rejeter leurs conclusions tendant à la cessation de l'atteinte excessive selon les exigences accrues et à ce que l'appelant soit astreint à procéder, à ses frais, à la remise en conformité, selon les règles de l'art, du racc-ordement des eaux usées. L'appelant avait, pour sa part, essentiellement conclu au rejet des conclusions des intimés. Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que les parties ont chacune obtenu gain de cause et succombé de manière équivalente. Ainsi, il se justifie de répartir les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 30'293 fr., par moitié, soit par 15'146 fr. 50, à la charge des intimés, solidairement entre eux, et par moitié également, soit par 15'146 fr. 50, à la charge de l'appelant. Celui-ci devra donc rembourser aux intimés l'avance de frais que ceux-ci ont fournie à concurrence de 7'927 fr. 45. Pour les mêmes motifs, les dépens de première instance seront compensés.

- 48 - Les chiffres IX à XI du dispositif du jugement entrepris seront réformés en conséquence.

E. 8.3

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 816 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à raison des deux tiers, soit par 544 fr., à la charge de l'appelant et à raison d'un tiers, soit par 272 fr., à la charge des intimés, solidairement entre eux. Les intimés, solidairement entre eux, verseront à l'appelant la somme de 272 fr., à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance. La charge des dépens de deuxième instance étant évaluée à 2'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), l'appelant versera aux intimés, créanciers solidaires, des dépens réduits de deuxième instance, arrêtés, selon la même clé de répartition que ci-dessus, à 670 francs.

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