

VD_GERICHTE PT14.048239 vom 7. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.048239

FR: VD_GERICHTE PT14.048239 du 7 février 2018

IT: VD_GERICHTE PT14.048239 del 7 febbraio 2018

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit

- 11 - auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (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 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

Les appelants contestent en substance avoir donné leur accord pour la plantation des haies litigieuses et soutiennent dès lors que le trouble qu'elles leur causeraient serait illicite.

E. 3.2

Les premiers juges ont quant à eux retenu que si les haies litigieuses constituaient effectivement un trouble au sens de l'art. 641 al. 2 CC, elles n'étaient cependant pas illicites, puisque les exigences posées par la servitude foncière « Usage de jardin et terrasse » – qui autorisait, sous certaines conditions, les titulaires de droit d'usage particuliers sur les jardins de la PPE à y planter des haies d'une hauteur maximale de 1 mètre 50 – avaient été respectées. Ils ont en effet retenu que les appelants, qui supportaient le fardeau de la preuve, n'étaient non seulement pas parvenus à établir que

- 12 - les plantations auraient eu lieu sans leur consentement, mais qu'il apparaissait au contraire que la haie ouest avait justement été plantée à leur demande et que des indices convergents indiquaient que la haie nord faisait partie des aménagements extérieurs initiaux de la PPE que les appelants avaient acceptés, à tout le moins tacitement, dans la mesure où

ils n'avaient pas fait de remarque particulière lors de la séance de réception du 5 juillet 2010. Enfin, les premiers juges ont constaté que l'administrateur de la PPE avait lui aussi donné son accord, à tout le moins tacitement, et que les plantations respectaient les proportions imposées par la servitude, le dossier n'ayant pas révélé la présence d'un quelconque accord plus restrictif à cet égard, de sorte que les plantations litigieuses ne constituaient pas une usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC.

E. 4.1

Conformément à ce qui a été retenu par les premiers juges, et qui n'est pas contesté en appel, le litige doit être apprécié à la lumière des règles de l'art. 641 al. 2 CC. Aux termes de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose « peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation ». L'usurpation implique l'existence d'un trouble illicite, actuel ou imminent, de la maîtrise du propriétaire (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 4e éd., 2007, nn. 1032 ss ; Meier-Hayoz, *Berner Kommentar*, 5e éd., 1981, nn. 99 ss ad art. 641 CC). Il y a trouble de la propriété lorsque le propriétaire, sans être totalement dépossédé, est restreint dans son pouvoir juridique ou dans son pouvoir de fait sur l'objet. Le trouble est en principe illicite, puisqu'il constitue une atteinte à un droit absolu. L'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble peut établir un motif justificatif fondé sur la loi ou sur le consentement du lésé (Steinauer, *op. cit.*, n. 1036). Le consentement du lésé consiste généralement en un acte juridique conférant à l'auteur du trouble un droit réel limité sur l'objet (par ex. une servitude de passage) ou un droit personnel en relation avec

- 13 - celui-ci (par ex. le droit personnel de parquer son véhicule) (Steinauer, *op. cit.*, n. 1038 et jurisprudence citée). Enfin, le trouble est actuel ou imminent, s'il dure encore ou s'il est sur le point de se produire (Steinauer, *op. cit.*, n. 1039).

E. 4.2

En premier lieu, les appelants soutiennent que la servitude devrait être interprétée en ce sens que leur accord aurait dû porter tant sur le principe de la plantation des haies litigieuses que sur leur emplacement et leur hauteur, dans les limites du maximum de 1 mètre 50, son but étant de préserver la vue des copropriétaires sur le lac et les montagnes. Toutefois, si la servitude subordonne effectivement le principe de l'installation de haies ou de clôtures à l'accord des voisins et de l'administrateur de la PPE, elle n'exige en revanche pas que celui-ci porte spécifiquement sur leur emplacement ou leur hauteur, laquelle fait d'ailleurs l'objet d'une règle particulière qui la limite expressément à 1 mètre 50, sans pour autant réserver une quelconque approbation des voisins concernés. Quoi qu'il en soit, les appelants ne se plaignent ni de l'emplacement, ni de la hauteur des buis, mais de leur existence même puisqu'ils concluent à leur enlèvement pur et simple. Cette question n'a donc pas d'incidence sur le sort du litige.

E. 4.3

En deuxième lieu, les appelants reviennent sur le trouble qui leur est causé par la présence des plantations querellées. Or, comme cela ressort expressément du jugement entrepris, les juges précédents ont retenu que « la présence des haies litigieuses constitue un trouble immatériel direct et actuel qui prive les demandeurs de la pleine jouissance de leur droit d'usage particulier sur le jardin du lot 3 ». Le trouble subi par les appelants a ainsi déjà été reconnu et pris en compte en première instance et les considérations développées à ce titre en appel ne sont dès lors pas pertinentes.

E. 4.4

Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir fondé leur raisonnement – aboutissant à la constatation qu'ils ont donné

- 14 - leur accord à la plantation des haies – sur les concessions faites dans le cadre des pourparlers transactionnels et rapportées par M. _____ lors de son audition en qualité de témoin. Ils estiment en effet que la réponse donnée par le témoin à l'allégué 58 selon laquelle « il n'y avait pas d'opposition des demandeurs s'agissant du buis sur les deux parties litigieuses. Les demandeurs souhaitaient que le buis soit maintenu à une hauteur moins élevée », alors que « le défendeur souhaitait laisser grandir la haie côté ouest à 1,5 mètre et consentait, pour la paix du voisinage, à tailler sa haie côté nord à 40 cm. » aurait dû être replacée dans le contexte des discussions transactionnelles intervenues entre les parties et n'aurait dès lors pas dû être prise en considération dans le jugement entrepris. Si le contenu des pourparlers transactionnels ne peut effectivement pas être utilisé au détriment des appelants, comme souligné à juste titre par ceux-ci, il y a lieu de relever que l'allégué 53 ne se réfère pas aux pourparlers transactionnels (contrairement à l'allégué 58). Or, l'allégué 53 (« Une fois encore, afin de tenter de maintenir des bons rapports de voisinage, les défendeurs ont accédé à la demande des époux D. _____ et ont fait planter du buis haut de 50 à 60 centimètres sur la limite ouest de leur propriété ») a été validé par le témoin M. _____, qui a répondu que c'était exact (« C'est exact »). Sur la base de cette réponse claire, les premiers juges étaient fondés à retenir que c'était à la demande des appelants que les intimés avaient planté des buis en limite ouest de leur jardin. La critique des appelants consistant à dire que le témoignage d'M. _____ ne pouvait pas être pris en compte dès lors qu'il aurait trait au contenu des pourparlers transactionnels ne saurait être suivie, car l'allégué confirmé qui a trait à la plantation du buis ne contient aucune référence aux pourparlers transactionnels, étant encore précisé que le fait que le témoin étaye sa réponse en précisant le contenu d'une discussion transactionnelle quant à la hauteur de la taille n'y change rien. En outre, en lien avec l'allégué 55, qui ne se rapporte pas aux pourparlers transactionnels – ce que les appelants ne prétendent d'ailleurs pas – et qui n'est pas discuté par les appelants, le témoin M. _____ a

- 15 - clairement exprimé que les plaintes des appelants étaient apparues une fois seulement que les buis avaient atteint une hauteur d'un mètre. Le contenu de ce témoignage, qui n'est contredit par aucun élément probatoire figurant au dossier, est propre à démontrer que, dans un premier temps, les appelants n'avaient pas exprimé leur opposition à la plantation litigieuse, ce qui plaide en faveur d'un accord tacite (ou implicite), tel que dûment retenu en première instance, le jugement faisant état du fait que « Les demandeurs avaient donc donné leur accord express (sic), voire tacite, à la pose des haies litigieuses et ce n'est que dans un deuxième temps, lorsque les buis dûment autorisés ont commencé à pousser, qu'ils ont exigé leur rabattement à une hauteur moindre, avant de réclamer leur enlèvement pur et simple ».

E. 4.5

Dans un quatrième moyen, les appelants contestent les autres indices retenus par les premiers juges s'agissant des buis situés sur la limite nord et considèrent que, même s'ils devaient être admis, ces éléments ne seraient pas comparables à des preuves. Conformément à ce qui a été retenu par les premiers juges, le dossier contient plusieurs indices convergents qui laissent penser que la haie située sur la limite nord de la propriété des intimés a été plantée dans le cadre des aménagements extérieurs initiaux de la PPE. Il

s'agit, d'une part, de la facture du

E. 4.6

Enfin, les appelants estiment que, pour que l'on puisse considérer qu'il y a eu « accord », les intimés auraient dû le solliciter et obtenir de leur part une manifestation de leur adhésion sur tous les points essentiels, en particulier le principe de la plantation d'une haie et sa hauteur. En l'espèce, la servitude n'exige pas que les propriétaires concernés soient interpellés et n'exclut dès lors pas la conclusion d'un accord implicite. Ainsi, le fait que la plantation des buis n'ait pas été formellement soumise à l'approbation des appelants et que ceux-ci ne l'aient pas expressément acceptée n'est pas déterminant, contrairement à ce qu'ils prétendent. Certaines circonstances justifient au contraire, selon les règles de la bonne foi, l'existence d'une acceptation tacite, même en cas de silence. En l'occurrence, les haies litigieuses sont visibles depuis la terrasse des appelants, de sorte que leur présence ne pouvait pas leur échapper. Dans ces circonstances, les intimés pouvaient, de bonne foi, s'attendre à ce qu'en cas de désaccord, les appelants se manifestent au moment de la plantation, ou à tout le moins dans un délai raisonnable à compter de celle-ci. Il paraît en effet reconnaissable pour les intimés qu'en cas d'absence de réaction des appelants, ceux-ci expriment en réalité leur accord. En outre, il a été retenu, sans que cela soit remis en cause, que ce n'est que lorsque les buis ont atteint une certaine taille que les appelants ont commencé à se plaindre, ce qui a donné lieu à plusieurs séances de conciliation entre 2012 et 2014. Le fait que les appelants aient, dans un premier temps, accepté tacitement la présence des buis peut dès lors être

- 17 - présumé. Compte tenu de cette présomption, il appartenait, le cas échéant, aux appelants d'établir l'existence de circonstances particulières qui ne permettraient pas de déduire de leur silence un accord de leur part. Or tel n'a pas été le cas. Partant, dans l'hypothèse où un accord exprès, voire tacite, ne pouvait pas être retenu sur la base des indices mentionnés précédemment, il y aurait tout de même lieu de constater que les appelants ont accepté la plantation des haies litigieuses, ne serait-ce que de façon implicite, en renonçant à se manifester en temps voulu.

E. 4.7

Les appelants soutiennent enfin qu'il appartenait aux intimés de prouver qu'ils auraient approuvé ces plantations, et non à eux-mêmes de prouver le contraire. En l'espèce, l'accord des appelants étant établi (cf. consid. 4.4 à 4.6 ci-dessus), la répartition du fardeau de la preuve est sans objet (ATF 128 III 22 consid. 2d ; 118 II 142 consid. 3a).

E. 4.8

En définitive, l'ensemble des circonstances propres au cas d'espèce confirme que les appelants ont effectivement accepté l'implantation de buis sur les limites nord et ouest du jardin privatif des intimés. Quant à l'accord donné par l'administrateur de la PPE, il n'est pas remis en cause par les appelants dans leur écriture de seconde instance. Il s'ensuit que le rejet des conclusions tendant à la suppression de deux haies doit être confirmé. 5. 5.1
Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé. 5.2
Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'500 fr. (art. 4 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du

- 18 - 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). 5.3 Vu l'issue

du litige, les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, créanciers solidaires, de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'importance et des difficultés de la cause, ainsi que des opérations nécessaires à la procédure d'appel (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 3'000 francs.

E. 6

mai 2010 de la société [...] pour du buis et, d'autre part, du courriel du 7 août 2014 de Q._____, qui indique que les aménagements extérieurs du jardin du lot 5 ont été réalisés durant la phase de chantier de la construction, les premiers juges ayant à juste titre précisé que rien n'indiquait qu'à l'époque ce dernier était déjà en affaires avec l'intimé. Les appelants ne développent à ce sujet aucune critique convaincante, se contentant d'opposer leur appréciation à celle des premiers juges, sans indiquer en quoi le raisonnement de ces derniers serait erroné. Aucune remarque n'a été faite lors de la séance de réception des lots et des aménagements extérieurs de la PPE du 5 juillet 2010, et les appelants n'établissent pas que l'aménagement de la haie au nord serait intervenu après ladite séance. Il sera encore observé que cette séance est quant à

- 16 - elle postérieure aux plans des aménagements extérieurs, en particulier à celui du 8 avril 2010 auquel les appelants se réfèrent dans leur écriture d'appel pour tenter d'expliquer la teneur de leurs premières conclusions. Celles-ci apparaissent d'ailleurs surprenantes dans la mesure où elles tendaient au rabattement de l'une des haies à une certaine hauteur et au remplacement de l'autre, alors même que les appelants soutiennent avoir toujours été en désaccord avec leur principe.

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