

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 juin 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 18 CO ; 738 CC ; 225, 229 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à R._____,
demandeurs, contre le jugement rendu le 13 novembre 2018 par le
Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les
appelants d'avec **Y.**_____ et **C.**_____, à [...], défendeurs, la Cour
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 novembre 2018, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté les conclusions de la demande déposée le 12 avril 2017 par les demandeurs P._____ contre les défendeurs Y._____ et C._____ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'840 fr., à la charge des demandeurs, solidairement entre eux (II), a dit que les demandeurs, solidairement entre eux, devaient restituer aux défendeurs, créanciers solidaires, l'avance de frais qu'ils avaient fournie par 150 fr. (III) et a astreint les demandeurs, solidairement entre eux, à verser aux défendeurs, créanciers solidaires, la somme de 5'000 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur la radiation d'une servitude d'empiètement grevant la parcelle des demandeurs, ont retenu qu'il s'agissait d'une servitude foncière, de sorte que son titulaire était toujours le propriétaire du fonds dominant, soit la parcelle des défendeurs. Ils ont ensuite interprété le contenu de la servitude au regard de son acte constitutif et à l'aide des divers avis de droit établis durant l'instruction et ont considéré que par l'expression « une chambre à l'étage est réservée à l'usage exclusif des 2 enfants W._____ ou à leurs successeurs », il fallait entendre toute personne qui avait remplacé les deux enfants W._____ dans leurs droits et obligations relatifs à la parcelle n° F._____, défendeurs compris.

B. Par acte du 22 février 2019, P._____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la radiation de la servitude n° [...] grevant la parcelle n° H._____ inscrite au Registre foncier de la Commune de R._____ au profit de la parcelle n° F._____ inscrite au Registre foncier de la Commune de R._____ soit ordonnée, que le Conservateur du Registre foncier procède aux inscriptions découlant de cette radiation, que les frais judiciaires soient mis à la charge des

défendeurs, solidairement entre eux, et que ceux-ci leur doivent des dépens à hauteur de 5'000 francs. Subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'il soit constaté que la servitude n° [...] est éteinte, les autres conclusions en réforme prises à titre principal restant identiques par ailleurs. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi du dossier en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

1. Les demandeurs P._____ sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° H._____ inscrite au cadastre de la Commune de R._____, depuis le 4 août 1987.

Les défendeurs Y._____ sont propriétaires, en société simple, de la parcelle n° F._____, inscrite au cadastre de la Commune de R._____, depuis le 10 mars 2016.

Les parcelles n° F._____ et H._____ sont directement voisines. Les bâtiments construits sur ces deux parcelles sont contigus. La limite de la parcelle n° H._____ présente, au sud, un décrochement à l'intérieur de la parcelle n° F._____.

2. a) Il y a lieu d'exposer ici un bref historique des biens-fonds mentionnés au chiffre précédent.

b) En 1898, le propriétaire de l'immeuble aujourd'hui propriété des demandeurs, Z._____, a acquis une chambre au rez-de-chaussée de l'immeuble aujourd'hui propriété des défendeurs, alors propriété de [...].

Un procès-verbal de vente d'immeubles du 14 janvier 1910 mentionne une vente par Z._____ qui porte sur la parcelle n° [...]

(actuelle n° H._____) et sur une « chambre au rez-de-chaussée » sise sur la parcelle n° [...] (actuelle n° F._____).

Un acte de vente de 1915 portant sur la parcelle n° [...] (actuelle n° H._____), mentionne que la vente, du Crédit foncier vaudois à [...], porte sur un logement avec une chambre à l'étage faisant saillie dépendant de l'article [...] (actuelle parcelle n° F._____).

Le 2 novembre 1926, [...] a transféré à W._____ la propriété de la parcelle n° [...] (actuelle n° F._____), qui comprenait un « logement avec chambre à l'étage faisant saillie dans l'article [...] » (actuelle parcelle n° H._____).

Le 3 avril 1956, [...] a vendu à [...] la parcelle n° [...] (actuelle n° H._____), laquelle comprenait une « habitation dans laquelle fait saillie à l'étage une chambre dépendant de l'art. [...] » (actuelle parcelle n° F._____).

c) Le 12 mai 1970, une servitude d'empiètement, portant le numéro [...], a été inscrite au bénéfice des deux enfants d'W._____ - [...] et [...] femme de [...] - à charge d' [...]. L'exercice de la servitude d'empiètement était décrit dans un document intitulé « Adaptation des prescriptions relatives à la propriété par étage » de la manière suivante : « la partie de bâtiment indiquée sur le plan annexé (teinte hachurée rouge) comportant une chambre à l'étage est réservée à l'usage exclusif des 2 enfants W._____ ou à leurs successeurs qui en assumeront dorénavant l'entretien ».

Cet acte, d'auteur inconnu, n'a pas été passé en la forme authentique. Comme son intitulé l'indique, il a été rédigé lors de l'adaptation des prescriptions relatives à la propriété par étages (loi fédérale du 19 décembre 1963, loi vaudoise du 19 mai 1965 et arrêté cantonal du 18 juin 1965).

Cette servitude est inscrite comme suit sur les extraits du Registre foncier des parcelles n^{os} F._____ et H._____ de R._____ : «

(C) Constructions : Empiètement ID. [...] à la charge de B-F R. _____
[...]/H. _____ » respectivement « en faveur de B-F R. _____
[...]/F. _____ ».

Avant son acquisition par les défendeurs le 5 mai 2015, la parcelle n° F. _____ était propriété de A.Q. _____, lesquels sont des descendants des W. _____, à l'inverse des défendeurs.

3. a) Lorsqu'il a appris que A.Q. _____ entendaient vendre la parcelle n° F. _____, le demandeur P. _____ leur a adressé le 2 décembre 2013 un courrier recommandé précisant notamment ce qui suit :

« par le terme "successeur", il faut entendre uniquement les descendants de Monsieur W. _____, à l'exclusion de tout acheteur extérieur à la famille.

Il en résulte, en cas de vente à un tiers, que cette servitude pourrait être radiée, ce qui priverait l'acquéreur de la servitude d'empiètement pour la chambre du premier étage de votre immeuble.

Compte tenu de l'importance de cette information, j'ai pensé devoir vous la communiquer car elle pourrait avoir une influence sur la vente que vous envisagez de réaliser. »

Par la suite, les demandeurs ont à nouveau attiré l'attention de A.Q. _____ sur l'existence de la servitude et ont requis les noms et adresse des futurs acquéreurs par courrier recommandé du 1^{er} juillet 2015.

b) Par acte du 5 mai 2015, les défendeurs ont acheté à A.Q. _____ la parcelle n° F. _____. L'acte de vente à terme mentionne la servitude, sans réserve. Les défendeurs ont demandé et obtenu une réduction du prix de vente à hauteur de 50'000 francs.

c) Par courrier recommandé du 15 juillet 2015 adressé aux défendeurs, les demandeurs ont indiqué en particulier ce qui suit :

« cette servitude a été réservée à l'usage exclusif des deux enfants W. _____ ou leurs successeurs qui devaient en assumer dorénavant l'entretien.

Il en découle que la servitude ainsi créée ne l'a été qu'en faveur des successeurs de enfants W. _____, ce qui est le cas de Monsieur

B.Q. _____ et de Madame A.Q. _____, qui occupaient l'immeuble [...]. Ce n'est toutefois pas votre cas. [...] la servitude doit prendre fin dès que les successeurs de la famille W. _____ ne sont plus en mesure d'en bénéficier, notamment parce qu'ils auraient vendu l'immeuble, ce qui permettrait une action en radiation de la servitude à l'encontre des nouveaux propriétaires. »

4. a) En parallèle à la vente et même avant que celle-ci intervienne, les parties ont chacune requis divers avis de droit concernant le sort juridique de la servitude n° [...].

b) En 2013 déjà, les demandeurs ont requis de Me Freymond, leur actuel conseil, un avis de droit duquel il ressort notamment ce qui suit :

« un interprète de bonne foi devrait vraisemblablement comprendre le terme "successeurs" dans un sens juridique (droit des successions) et non dans le sens très général de "personne qui prend la place d'un autre dans un état, une profession ou dans ses droits ou obligations " (Petit Larousse 1989, p. 941).

En effet, non seulement le terme choisi par les auteurs n'est pas général dans la mesure où il a manifestement été préféré à celui, plus large, d' "acquéreur" ou d' "acheteur", mais encore le fait de parler de "successeurs" après avoir mentionné les deux enfants W. _____ permet manifestement de soutenir que le texte de la servitude vise à offrir une certaine stabilité dans l'usage des locaux à la famille W. _____ uniquement. En ce sens, la formulation utilisée est limitative dans le sens où elle vise uniquement les successeurs des enfants W. _____.

Pour ces raisons, il semble que le terme "successeurs" ait été utilisé comme synonyme de "descendants"».

c) Contacté par la défenderesse C. _____, le Professeur Steinauer a procédé à une « analyse rapide » sur la base de l'acte de vente de 1926, l'adaptation de 1970, l'extrait du Registre foncier et les plans. Ses notes relatives à cette analyse sont les suivantes :

« La question est de savoir si servitude foncière ou servitude personnelle transmissible -> plutôt foncière (voir éléments dans le document 1970 et extraits). Texte un peu malheureux parlant de "successeurs" -> n'exclut pas que foncier si successeurs est compris comme successeurs dans la propriété de l'immeuble n° F. _____. C'est aussi logique vu l'origine (PPE durable, détachée des personnes - objectivement utile, indispensable à l'immeuble F. _____. Action en constatation de droit (intérêt devrait être suffisant) ».

d) Par courriel du 3 juillet 2015, Me Sandrine Thiévent a fait parvenir à la défenderesse, à la demande de celle-ci, un arrêt du Tribunal fédéral du 7 juillet 2010 (TF 5A_229/2010) aux termes duquel une servitude d'empiètement est une servitude foncière qui s'impose aux propriétaires actuels des fonds concernés.

e) Le 27 juillet 2015, à la demande des défendeurs, le Professeur Mooser a délivré un avis de droit dont la conclusion est la suivante :

« La servitude d'empiètement est une servitude foncière qui n'est pas limitée dans le temps. Le fait que le droit ne soit plus exercé par le propriétaire de l'époque ou ses descendants, en raison de la vente du fonds dominant à un tiers, n'exerce aucune influence sur sa validité. À mon avis, les chances du propriétaire grevé de demander de ce chef la radiation de la servitude sont simplement inexistantes ».

Pour arriver à cette conclusion, le Professeur Mooser a retenu notamment que la servitude grevant la parcelle n° H._____ était une servitude foncière, selon l'inscription, qu'en voulant attribuer aux propriétaires de la parcelle n° F._____ la propriété de la chambre du premier étage de la parcelle n° H._____, les parties à l'acte de 1970 avaient constitué une servitude, laquelle n'avait pu prendre la forme que d'une servitude d'empiètement et que ce type de servitude était toujours une servitude foncière. Il a précisé ensuite que l'indication selon laquelle le droit profitait aux « 2 enfants W._____ ou à leurs successeurs » renvoyait aux « successeurs en droit », soit les propriétaires successifs du fonds dominant. À cet égard, il a précisé que cette indication n'était que la conséquence et la confirmation de la volonté des parties à l'acte de 1970 de constituer une servitude foncière. Enfin, le Professeur Mooser a relevé que l'acte de 1970 avait été passé dans le contexte de l'entrée en vigueur de nouvelles règles sur la propriété par étages et qu'ainsi, le remplacement était destiné à permettre de trouver une solution juridique qui soit aussi proche que possible de la propriété par étages, en conférant au bénéficiaire du droit une faculté dont il pourrait faire bénéficier tous ses successeurs en droit, ce que l'empiètement était à même de réaliser.

f) A la requête des demandeurs, le Professeur Foëx a délivré deux avis de droit les 11 octobre 2015 et 30 novembre 2016. La conclusion de l'avis de droit du 11 octobre 2015 est la suivante :

« [...] à mon sens, la servitude constituée en 1970 confère un droit d'usage exclusif de la chambre faisant saillie aux "2 enfants W. _____", à leurs héritiers puis aux personnes qui succéderont à ceux-ci. Il en résulte que si le fonds dominant est aliéné à un tiers, la servitude ne peut plus être exercée, s'éteint et doit être radiée du Registre foncier ».

Quant à la conclusion de l'avis de droit du 30 novembre 2016, elle est ainsi libellée :

« [...] à mon sens, la servitude constituée en 1970 confère un droit d'usage exclusif de la chambre faisant saillie aux "2 enfants W. _____", à leurs héritiers puis aux personnes qui succéderont à ceux-ci. Il en résulte que l'aliénation du fonds dominant à M. Y. _____ et Mme C. _____, qui ne sont pas des successeurs des "2 enfants W. _____", a entraîné l'extinction de la servitude, laquelle peut dès lors être radiée du Registre foncier ».

En substance, le Professeur Foëx a retenu que la servitude constituée en 1970 était une servitude foncière, plus précisément une servitude d'empiètement procurant l'usage exclusif de la chambre faisant saillie. Il a relevé qu'il était possible de constituer une servitude foncière qui ne présente d'intérêt que pour le propriétaire actuel du fonds dominant. S'agissant de l'expression « 2 enfants W. _____ ou à leurs successeurs », le Professeur Foëx a indiqué qu'il aurait été plus précis et usuel d'indiquer que l'usage de la chambre était réservé au propriétaire actuel du fonds dominant, aux enfants W. _____ et à tout acquéreur du fonds dominant, au titulaire de la servitude ou encore au bénéficiaire de celle-ci et qu'ainsi, la locution choisie par les parties à l'acte de 1970 ne pouvait pas être comprise comme octroyant l'usage de la chambre à tout acquéreur du fonds dominant. La formulation choisie par les parties impliquait donc une restriction du cercle des personnes visées. Selon le Professeur Foëx, cette interprétation était d'autant plus justifiée qu'au vu de la position de la chambre objet de la servitude, soit entièrement sur la parcelle grevée, une entente plus soutenue que lors d'un empiètement ordinaire était nécessaire entre les parties, et qu'il était dès lors imaginable que les parties à l'acte de 1970 aient entendu conférer un caractère « familial » à la servitude en limitant le cercle des personnes

auxquelles l'usage de la pièce était réservé. Il en a conclu que, compte tenu du caractère familial de la servitude, on devait comprendre que les parties à l'acte de 1970 avaient entendu permettre aux membre de la famille W._____ propriétaire de l'immeuble F._____, qu'il s'agisse des héritiers des deux enfants W._____ ou des personnes ayant succédé à ceux-ci, d'exercer la servitude. Cette thèse était selon lui renforcée par la présomption de liberté de la propriété et le principe de l'interprétation restrictive des servitudes.

5. L'inspection locale du 6 novembre 2018 a permis de constater les faits exposés ci-dessous.

La pièce, propriété des demandeurs, située au-dessus de la chambre objet de la servitude litigieuse, est équivalente à cette dernière dans ses proportions. Pour créer l'accès à cette pièce depuis la propriété des demandeurs, il a fallu trouer le mur porteur.

Pour se rendre dans la chambre objet de la servitude litigieuse, on est contraint de passer par l'entrée des défendeurs, la chambre étant exclusivement accessible depuis leur propriété. La chambre en question est meublée, l'ensemble du mobilier appartenant aux défendeurs. Par ailleurs, tant le chauffage que l'électricité sont rattachés à la propriété des défendeurs, ce que les parties ont admis.

6. a) Par demande du 12 avril 2017, P._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à [...] grevant la parcelle n° F._____ au profit de la parcelle n° F._____ et à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de procéder aux inscriptions découlant de cette radiation. Subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'il soit constaté que ladite servitude est éteinte.

Par réponse du 21 août 2017, les défendeurs ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

Les demandeurs ont déposé une réplique le 19 octobre 2017 et ont confirmé les conclusions de leur demande.

Les défendeurs ont dupliqué le 12 février 2018. Les demandeurs se sont déterminés sur cette écriture le 9 avril 2018.

b) Lors de l'audience de premières plaidoiries du 16 avril 2018, le conseil des défendeurs a produit une pièce n° 110, à savoir un acte de constitution de servitude du 17 janvier 1966.

En droit :

1.

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). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui 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.

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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019 [ci-après : CR-CPC], 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 réf. cit. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 Les appelants soutiennent en premier lieu que la pièce n° 110 serait irrecevable au motif qu'elle a été produite à l'audience de premières plaidoiries, soit après la clôture de la phase d'instruction, de sorte qu'elle constituerait un nova. Or, dès lors qu'elle date du 17 janvier 1966, rien ne justifierait sa production aussi tardive, les conditions de l'art. 229 al. 3 CPC n'étant ainsi pas réalisées.

3.2 Le second échange d'écritures épuise le droit inconditionnel des parties d'introduire des faits et des moyens de preuve nouveaux (Tappy, CR-CPC, n. 12 ad art. 225 CPC). Ainsi, en cas de double échange d'écritures, la phase de l'allégation est close à l'issue du deuxième échange d'écritures, même s'il y a encore des débats d'instruction. Des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent pas être admis sans limites à l'audience d'instruction (ou aux audiences d'instruction) (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, JdT 2016 II 257 note Tappy).

Demeure réservée la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux aux conditions posées par l'art. 229 al. 1 CPC. Selon cette disposition, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et, alternativement, s'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits ; let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits ; let. b) (CREC 16 mai 2019/155 consid. 3.1).

3.3 En l'espèce, il y a eu un double échange d'écritures en première instance, de sorte que la phase de l'allégation était déjà close lors de la tenue de l'audience de premières plaidoiries. En conséquence, la

pièce n° 110 déposée par les défendeurs à cette occasion devait réaliser les conditions de l'art. 229 CPC pour être admise.

Or cette pièce est datée du 24 janvier 1966, de sorte qu'elle constitue un nova improprement dit, et les défendeurs n'ont aucunement exposé les raisons pour lesquels elle n'aurait pas pu être produite antérieurement.

En conséquence, dès lors qu'elle ne réalise pas les conditions de l'art. 229 CPC, la pièce 110 est irrecevable. Son contenu a été retranché de l'état de fait.

4.

4.1 Les appelants contestent l'interprétation qui a été faite par les premiers juges de la servitude litigieuse. Ils soutiennent que le terme de « successeurs » devrait être interprété dans le sens restrictif de « descendant » ou « d'héritier », que les termes employés manifesteraient l'existence d'une condition résolutoire ou à tout le moins d'une volonté claire de restreindre la portée et la durée de la servitude, que la création de celle-ci démontrerait l'idée de ne pas octroyer un droit permanent au propriétaire de la parcelle n° F._____, que le doute devrait profiter au propriétaire du fonds servant et que les appelants devraient être protégés dans leur bonne foi lors de l'acquisition de leur bien.

4.2

4.2.1 La servitude est un droit réel limité qui procure à son titulaire l'usage et/ou la jouissance d'une chose. Lorsqu'elle porte sur un immeuble, on distingue les servitudes foncières des servitudes personnelles. Dans le premier cas, le droit appartient au propriétaire actuel d'un autre fonds ; la titularité du droit est donnée par le droit de propriété sur un immeuble ; la servitude est constituée pour une durée illimitée. La servitude personnelle quant à elle profite à une personne individuellement déterminée, indépendamment du droit de propriété que celle-ci peut avoir sur un

immeuble ; sa durée est généralement limitée (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4^e éd., Berne 2012, p. 401).

Le droit d'empiètement est une forme particulière de droit de superficie qui ne peut être constitué que comme servitude foncière (Steinauer, n. 1628).

4.2.2 Les prérogatives du titulaire de la servitude sont déterminées par le contenu de la servitude. Selon l'art. 738 al. 1 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au Registre foncier (feuilleton du grand livre) ; comme pour la constitution de la servitude, c'est l'inscription au feuilleton du fonds servant qui est décisive. L'inscription ne précise pas tous les détails de la servitude ; conformément à l'art. 98 ORF (Ordonnance sur le Registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1), elle se limite à indiquer, au moyen d'un mot-clé, le genre de droit ou de charge dont il s'agit (p. ex. « droit de passage à pied et pour tous véhicules », « droit de source », « restriction au droit de bâtir », etc.), les numéros des fonds servant et dominant, la date de l'inscription ainsi que la référence à la pièce justificative (TF 5A_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 4.3 ; Steinauer, op. cit., nn. 2289-2290). Si l'inscription est claire, d'autres moyens d'interprétation ne peuvent être pris en considération que dans les limites qu'elle fixe (Steinauer, op. cit., n. 2291).

Comme l'inscription est très sommaire, il est souvent nécessaire de recourir à d'autres éléments pour déterminer le contenu de la servitude. Selon l'art. 738 al. 2 CC, ce contenu peut alors être précisé soit par l'origine de la servitude, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (TF 5A_797/2013 du 17 septembre 2014, consid. 2.1 ; Steinauer, op. cit., n. 2292). L'origine de la servitude, c'est le titre d'acquisition, à savoir en général le contrat constitutif déposé comme pièce justificative au Registre foncier ; l'interprétation de ce titre – qui doit renfermer tous les éléments servant à déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds grevé et

donc notamment indiquer de façon précise le contenu de la servitude (Steinauer, op. cit., n. 2227) – doit chercher à établir la réelle et commune intention des parties ou, si cela n'est pas possible, déterminer la volonté des parties conformément au principe de la confiance ; on tiendra compte en particulier du but poursuivi par les parties lors de la constitution de la servitude. En effet, selon le principe de l'identité de la servitude, une servitude ne peut pas être maintenue pour un but différent de celui pour lequel elle a été établie ; il en résulte que l'exercice de la servitude ne peut pas être étendu à un but supplémentaire qui ne serait pas identique avec celui visé à l'origine (Steinauer, op. cit., n. 2269 et 2294).

4.2.3 L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'agissant d'un contrat, selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut pas être établie, selon la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 132 III 626 consid. 3.1). Ce dernier principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2).

Vis-à-vis des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont toutefois limités par la foi publique attachée au Registre foncier (art. 973 CC; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le Registre

foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1 et les réf. citées). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (ATF 5A_527/2011 du 14 décembre 2011, consid. 4.1.2 et les réf. citées).

4.3 Il n'est plus contesté par les parties qu'elles sont en présence d'une servitude foncière et non personnelle, comme cela résulte d'ailleurs de l'inscription elle-même. Or, pour ce genre de servitude, le droit appartient au propriétaire actuel d'un autre fonds, la titularité du droit étant donnée par le droit de propriété sur un immeuble, et la servitude étant constituée pour une durée illimitée.

Avec les premiers juges, on doit admettre que le terme « successeur » figurant dans l'acte intitulé « Adaptation des prescriptions relatives à la propriété » doit être compris, objectivement par application du principe de la confiance, dans son sens usuel, à savoir comme le successeur en droit, soit les propriétaires successifs du fonds dominant et non dans le sens plus restrictif de « descendant » ou « d'héritier », et qu'il ne s'agit pas d'une servitude qui aurait été limitée dans le temps. En effet, dans un sens objectif, le terme de successeur s'entend largement et inclut toutes les personnes qui succèdent à une autre dans un état, une fonction, une profession ou dans ses droits et obligations (cf. Larousse, Petit Robert). En aucun cas il ne vise que les héritiers, et ce pas même dans le Code civil. Par conséquent, l'emploi de cette terminologie indique clairement que la volonté des parties était bel et bien de constituer une servitude foncière, qui n'était pas limitée à un cercle restreint, mais incluait tous les propriétaires successifs du fonds dominant.

Par ailleurs, on ne voit pas que les parties à la constitution de la servitude d'empiètement aient eu l'idée de prévoir un rattachement ultérieur de la pièce litigieuse à la parcelle n° H._____. En effet, d'une part, l'acte en question ne le prévoit pas et ne règle donc pas les modalités d'un tel rattachement. De plus, la pièce en question est uniquement accessible depuis la propriété des intimés. Enfin, les parties

n'ont jamais contesté que tant le chauffage que l'électricité de cette pièce étaient rattachés à la propriété des intimés.

Au regard de ces éléments, on doit admettre que la servitude litigieuse est une servitude foncière non limitée dans le temps.

5.

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

5.2 Vu l'issue de la cause, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (mille six cents francs), sont mis à la charge des appelants P._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Olivier Freymond (pour P. _____),
- Me Jean-Emmanuel Rossel (pour Y. _____ et C. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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 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 :