

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 octobre 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Courbat et M. Segura, juges  
Greffier : M. Favez

\*\*\*\*\*

**Art. 311 et 317 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_, à W.\_\_\_\_\_,  
contre le jugement rendu le 16 avril 2024 par le Président du Tribunal civil  
de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause le divisant d'avec  
**I.**\_\_\_\_\_, à W.\_\_\_\_\_, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 16 avril 2024, dont la motivation a été adressée aux parties le 17 mars 2025, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le président ou le premier juge) a admis la demande déposée le 4 janvier 2022 par I.\_\_\_\_\_ à l'encontre de A.\_\_\_\_\_ (I), a ordonné à ce dernier de retirer, dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force du jugement, la barrière, le muret, ainsi que tous les objets installés et les constructions réalisées sur l'assiette des servitudes grevant la parcelle n° aax de la Commune de W.\_\_\_\_\_ au profit de la parcelle n° iii de la même commune, sous la commination de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (II), a arrêté les frais judiciaires à 2'500 fr. à la charge de A.\_\_\_\_\_ et les a compensés avec les avances de frais versées par les parties (III), a dit que A.\_\_\_\_\_ était le débiteur de I.\_\_\_\_\_ de la somme de 2'300 fr. à titre remboursement des frais judiciaires avancés (IV), a dit que A.\_\_\_\_\_ était le débiteur de I.\_\_\_\_\_ et lui devait immédiat paiement de la somme de 5'000 fr. à titre de dépens, y compris les frais de la procédure de conciliation par 360 fr. (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En substance, le premier juge a considéré que A.\_\_\_\_\_ avait, sans l'accord de I.\_\_\_\_\_, empêché ou rendu plus incommode l'exercice des deux servitudes d'usage de place de jeux pour enfants ddd.\_\_\_\_\_ et de place de stationnement eee.\_\_\_\_\_ et avait échoué à démontrer toute perte d'intérêt et d'utilité définitive pour I.\_\_\_\_\_ desdites servitudes. Il a ordonné en conséquence le rétablissement de la situation prévue par les inscriptions au registre foncier. En ce qui concernait les servitudes de passage à pied bbb.\_\_\_\_\_ et d'usage de chambre à lessive ccc.\_\_\_\_\_ grevant la parcelle de I.\_\_\_\_\_, le premier juge a retenu que A.\_\_\_\_\_ avait échoué à apporter la preuve que I.\_\_\_\_\_ ne les respectait pas.

**B.** Par acte du 5 mai 2025, A.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a fait appel de ce jugement et a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa

réforme dans le sens où les conclusions 1 à 3 de la demande du 4 janvier 2022 sont rejetées, et, en substance, à ce que les assiettes des deux servitudes grevant la parcelle n° aax de la Commune de W.\_\_\_\_\_ en faveur des parcelles parcelle n° aay et parcelle n° iii de cette commune soient modifiées dans le sens où elles sont dorénavant inversées, cela conformément à des croquis à produire et à annexer au jugement à intervenir. Il a également conclu à ce qu'ordre soit donné au conservateur du registre foncier du district [...] de procéder à la modification des assiettes des servitudes litigieuses et à ce qu'ordre soit donné à I.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) de lui laisser un accès libre et sans restriction à la chambre à lessive se trouvant dans le bâtiment ECA n° [...], ainsi que de faire immédiatement et pour l'avenir de la place dans ce local pour que l'appelant puisse l'utiliser également pour ses propres besoins personnels, ces ordres devant être donnés sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP. A titre subsidiaire, il a conclu au maintien de l'ordre d'évacuation figurant dans le jugement attaqué à son endroit, mais reconventionnellement à ce que l'intimé soit astreint à lui accorder une servitude de passage nécessaire à pied et pour tous véhicules sur la parcelle n° iii de la Commune de W.\_\_\_\_\_, selon plan à établir et à produire en cours d'instance, en échange d'une indemnité à verser à l'intimé, fixée à dires de justice, mais estimée à 1 franc. Dans ce cas, ordre devait également être donné à l'intimé de signer tout document notarié nécessaire à la constitution de la servitude, respectivement en cas de défaut à ce que l'appelant soit autorisé à requérir lui-même l'inscription de celle-ci au registre foncier. Il a enfin conclu à ce que les frais de première instance soient mis à la charge de l'intimé et à ce qu'il lui soit alloué une somme de 5'000 fr. à titre de dépens de première instance.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Depuis le 3 juillet 1996, l'intimé est propriétaire individuel de la parcelle n° iii de la Commune de W.\_\_\_\_\_, sise Avenue de T.\_\_\_\_\_. Il y exploite notamment un restaurant sous l'enseigne [...].

2. Depuis le 4 novembre 2010, l'appelant est propriétaire individuel des parcelle n° aay et parcelle n° aax de la Commune de W.\_\_\_\_\_, sises Avenue de T.\_\_\_\_\_. Il exploite notamment sur la parcelle n° 335 un magasin [...].

3. La parcelle n° aax de l'appelant bénéficie, en tant que fonds dominant, d'une servitude de « *passage à pied et à char de 2m70 de largeur* » zzz.\_\_\_\_\_ inscrite le [...] au registre foncier sous numéro [...], et grevant notamment la parcelle n° iii de l'intimé. Dite servitude permet à l'appelant d'accéder à sa parcelle n° aax depuis la Rue de P.\_\_\_\_\_.

Le tracé de cette servitude (figurant en jaune) se présente comme suit sur le plan ci-dessous :



4. La parcelle n° aax de l'appelant bénéficie, en tant que fonds dominant, d'une servitude de « *passage à pied de 1m de largeur* » bbb.\_\_\_\_\_ inscrite le [...] au registre foncier sous numéro [...], et grevant la parcelle n° iii de l'intimé.

L'exercice et le tracé de cette servitude se présentent comme suit :

**Exercice:**

Ce passage permet l'accès au jardin sis sur le fonds dominant. Il s'exerce de la façon la moins dommageable, le long de la limite "est" de la parcelle bordée d'un liseré jaune sur le plan annexé à l'onglet II.



5. Les parcelle n° aay et parcelle n° aax de l'appelant bénéficient, en tant que fonds dominants, d'une servitude d'« *usage de chambre à lessive* » ccc.\_\_\_\_\_ inscrite le [...] au registre foncier sous numéro [...], et grevant la parcelle n° iii de l'intimé.

L'exercice et le tracé de cette servitude se présentent comme suit :

**Exercice:**

L'entretien de la chambre à lessive se fera à frais communs. L'accès à ce local se fera de la façon la moins dommageable.

Les propriétaires des fonds dominants n'ont plus l'usage de la chambre à farine et du bûcher. En contre-partie, ils auront la jouissance exclusive du bâtiment no ECA Rue de P. \_\_\_\_\_ teinté en orange sur le plan annexé à l'onglet II.

La chambre à lessive est figurée en teinte jaune sur le plan annexé à l'onglet II.



**6.** Le [...], deux servitudes d'usage de place de jeux pour enfants (ddd. \_\_\_\_\_) ainsi que d'usage de place de stationnement (n° eee. \_\_\_\_\_) ayant pour fonds servant la parcelle n° aax de l'appelant et pour fonds dominants les parcelle n° aay et parcelle n° iii respectivement de l'intimé et de l'appelant, ont été inscrites au registre foncier sous n° [...] et n° [...].

L'exercice et le tracé de ces servitudes se présentent comme suit :

**Exercice:** [ddd. \_\_\_\_\_]

Cette servitude permet au propriétaire du fonds dominant d'utiliser [sic] la place prévue uniquement pour y installer des jeux pour enfants.

Il ne pourra en aucun cas changer l'affectation de cette servitude sans l'accord du propriétaire du fonds servant. Il aura également l'obligation de remettre les lieux en état après chaque intervention.

Les installations et les frais d'entretien de cette place seront supportés par la propriétaire de la parcelle 336. Selon tracé figuré en orange sur le plan annexé à l'onglet II.

**Exercice:** [eee. \_\_\_\_\_]

Cette servitude permet au propriétaire du fonds dominant l'utilisation exclusive de cette place pour le parcage de plusieurs véhicules, lié à son exploitation.

Ces deux servitudes sont constituées gratuitement et pour une durée illimitée.

Les installations et les frais d'entretien de cette place seront supportés par la propriétaire de la parcelle 336.

Selon tracé figuré en rose sur le plan annexé à l'onglet II.



**7. a)** Le 11 avril 2013, l'appelant a écrit un courrier à la Commune de W.\_\_\_\_\_ pour l'informer notamment de sa volonté de clôturer sa parcelle n° aax sur sa limite ouest, à savoir celle qui borde la parcelle n° aay de l'intimé. Contrairement aux allégations de l'appelant, la Municipalité de W.\_\_\_\_\_ n'a jamais formellement autorisé les travaux qu'il a annoncés.

**b)** Dans le courant de l'été 2013, l'appelant a aménagé sur la limite des parcelle n° aay et parcelle n° aax de la Commune de W.\_\_\_\_\_ une bordure (petit muret), une barrière grillagée (treillis métallique) ainsi qu'une plantation de fleurs.

Selon les propres allégations de l'appelant, il s'agissait de marquer clairement les limites existant entre les deux parcelles susmentionnées ainsi que d'empêcher l'intimé d'empiéter avec ses propres véhicules sur toute la longueur de la parcelle n° aax. En outre et toujours selon l'appelant, ces travaux étaient nécessaires en raison du fait que l'intimé n'utilisait pas les servitudes d'usage de place de jeux pour enfants et de place de stationnement, qu'il n'entretenait pas non plus le terrain correspondant à leur assiette et qu'il y entreposait sans droit divers objets et matériaux.

**8.** Durant l'été 2013, l'appelant a procédé unilatéralement et sans l'accord de l'intimé à l'inversion du régime respectivement de l'assiette des deux servitudes susmentionnées grevant sa parcelle n° aax, au motif notamment que la servitude de passage à pied et à char de 2,70 m. de largeur dont bénéficie dite parcelle ne lui permettait d'y accéder que par la Rue de P.\_\_\_\_\_ et que le tracé de cette servitude ne lui permettait pas d'atteindre en voiture la partie sud de la parcelle n° aax sur laquelle existait la servitude d'usage de place de stationnement.

**9.** Les témoins F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, tous deux retraités et clients du restaurant exploité par l'intimé, entendus à l'audience du 7 septembre 2023, ont indiqué en substance que les places de parc du restaurant étaient presque toutes prises et ceci alors même qu'aux dires du premier cité, l'établissement était vide. Ils ont déclaré que le restaurant ne disposait parfois pas de suffisamment de places de stationnement et qu'il serait utile qu'il y en ait plus, précisant que, lorsqu'ils s'y rendaient en voiture, ils ne s'y arrêtaient pas quand il n'y avait plus de place de parc devant l'établissement. Le témoin G.\_\_\_\_\_ a également indiqué avoir constaté que les places de stationnement du restaurant étaient utilisées par des clients du commerce de l'appelant. Finalement, les deux témoins ont tous deux constaté que l'intimé avait mis une corde ou une chaîne pour empêcher l'accès aux places de parc lors des jours de fermeture du restaurant, que celles-ci avaient été mises à ban et que l'intimé avait placé un grand panneau indiquant que les places de stationnement étaient réservées pour son restaurant. Les témoignages de F.\_\_\_\_\_ et de G.\_\_\_\_\_ sont en partie corroborés par celui de J.\_\_\_\_\_, épouse de l'appelant, qui a déclaré que les clients de l'intimé se rendaient à son restaurant en voiture au vu de leurs domiciles et que ce dernier bloquait l'accès à ses places de parc par une barrière lorsque le restaurant était fermé.

**10.** Le 14 novembre 2019, l'intimé a, par l'intermédiaire de son conseil, adressé un courrier à la H.\_\_\_\_\_AG, à savoir la protection juridique de l'appelant, concernant notamment le respect de ces deux servitudes et la libération dans un délai de vingt jours des emplacements dévolus à leur exercice afin de pouvoir en faire usage, étant dans l'impossibilité de les utiliser en raison du fait que l'appelant avait clôturé sa parcelle n° aax sur sa limite ouest avec la parcelle n° iii de l'intimé en sus d'avoir inversé l'assiette et le régime desdites servitudes. En outre, l'intimé a relevé dans sa correspondance que les places de parc dont il était propriétaire au niveau de la route en contrebas [ndlr : Avenue de T.\_\_\_\_\_] étaient sans cesse utilisées par les clients du commerce exploité par l'appelant, ce qui ne pouvait être toléré plus longtemps.

**11.** Par courrier du 19 décembre 2019, l'appelant, par le biais de son précédent conseil, a notamment relevé que les deux parties devaient partager la jouissance des servitudes d'usage de place de jeux pour enfants et de place de stationnement, de même qu'il a reconnu avoir procédé à l'inversion de celles-ci par commodité personnelle. Il a également émis la possibilité de créer une nouvelle servitude de passage sur la parcelle n° iii de l'intimé afin de pouvoir accéder en voiture à la partie sud de sa parcelle n° aax sur laquelle existait la servitude de place de parcage, pour le cas où l'inversion des servitudes ne devait pas être validée par l'intimé. En effet, il ne disposait que d'une seule place de parking pour son commerce et cela ne serait pas suffisant selon lui, ses clients ayant un cruel besoin de places de parking. Sa version était toutefois contredite sur ce dernier point par le témoignage de son épouse J. \_\_\_\_\_ à l'audience du 7 septembre 2023, laquelle a déclaré que l'unique place de parking dont disposait leur commerce était suffisante pour leur clientèle.

De plus, l'appelant a fait valoir, toujours dans son courrier du 19 décembre 2019, des droits quant aux servitudes de passage à pied d'un mètre de largeur et d'usage de chambre à lessive. S'agissant de la première servitude citée, l'usage en serait entravé par des véhicules de l'intimé, des membres de sa famille ou des clients de son restaurant, si bien qu'il a requis de l'intimé qu'il prenne des mesures afin que le passage puisse être constamment libre. Quant à la seconde servitude, l'appelant a fait valoir que l'intimé monopoliserait l'usage de la chambre à lessive en y entreposant une chambre froide et en y fermant l'accès au moyen d'un cadenas, de sorte qu'il lui a imparti un délai de vingt jours pour libérer le local objet de la servitude afin qu'il puisse également l'utiliser et y avoir un libre accès.

**12.** Par courrier du 9 janvier 2020, l'intimé, par son conseil, a indiqué souhaiter que les servitudes d'usage de place de jeux pour enfants et de place de stationnement soient exercées conformément aux servitudes existantes au registre foncier, dès lors qu'il n'appartenait pas à l'appelant de décider de les modifier pour le prétendu motif qu'il ne

pourrait pas accéder à la place de stationnement avec ses véhicules, ce d'autant plus qu'il arrivait déjà très bien à accéder en voiture à sa parcelle n° aax pour y stationner ses véhicules sur toute la longueur de ladite parcelle en utilisant la servitude de passage de 2m70 déjà existante. Par ailleurs, l'intimé a relevé que si l'appelant n'avait voulu qu'inverser les deux servitudes, il n'aurait pas clôturé sa parcelle sur tout le long de l'accès auxdites servitudes, empêchant ce faisant l'intimé d'en faire usage, ni posé diverses installations sur sa parcelle, telles des tables, chaises et parasol.

S'agissant de la chambre à lessive, l'intimé ne s'est pas opposé à ce que l'appelant puisse en faire usage et qu'il y ait accès, relevant qu'il ne l'avait jamais utilisée mais qu'elle était à sa disposition moyennant qu'il en demande la clé, ce qu'il n'avait jamais fait jusqu'à ce jour. En effet et selon l'intimé, il peut être accédé librement à ce local en journée, mais non la nuit où il est verrouillé. Quant à la servitude de passage à pied d'un mètre de largeur, l'intimé a affirmé ne pas en entraver l'usage permettant à l'appelant d'accéder à sa parcelle n° aax et que ce passage était toujours libre, les photos produites par ce dernier datant de trois ans. A l'appui de ses allégations, l'intimé a produit des photographies sur lesquelles on peut constater qu'un passage d'environ un mètre est toujours libre, étant relevé qu'il n'y a pas d'assiette de servitude définie mais qu'un chemin a été fait au moyen de planches de bois.

**13.** A ce jour, l'usage des servitudes de place de jeux pour enfants et de place de stationnement sur la parcelle n° aax par l'intimé est toujours impossible en raison des aménagements effectués par l'appelant sur ladite parcelle qui en empêchent un usage conforme à l'inscription figurant au registre foncier. En effet, l'instruction a permis d'établir que sur l'assiette de la servitude de place de jeux pour enfants, l'appelant stationne ses véhicules, y pend son linge et y a installé divers objets ainsi qu'érigé des constructions (table, chaises de jardin et parasol notamment). Quant à l'assiette de la servitude de place de stationnement, l'appelant y gare des voitures et y a installé des jeux pour enfants.

**14.**        **a)** Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 5 octobre 2021, l'intimé a saisi le président d'une demande le 4 janvier 2022 par laquelle il a pris les conclusions suivantes :

**Préalablement**

1. Déclarer la présente demande recevable.

**Principalement**

1. Ordonner à A. \_\_\_\_\_ de retirer la barrière, le muret, ainsi que tous les objets installés et les constructions réalisées sur l'assiette des servitudes grevant la parcelle n° aax au profit de la parcelle n° iii.
2. Dire que les injonctions figurant au point 1 devront être exécutées dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force de la décision sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.
3. Avec suite de frais judiciaire (sic) et dépens, y compris les frais de conciliation.

**b)** Par réponse du 9 mai 2022, l'appelant a pris les conclusions suivantes, sous suite de tous frais et dépens :

**A/ Principalement ainsi qu'à titre reconventionnel :**

- I. Les conclusions prises par le demandeur I. \_\_\_\_\_ à l'encontre du défendeur A. \_\_\_\_\_ au pied de sa demande du 4 janvier 2022 sont déclarées irrecevables, subsidiairement elles sont intégralement rejetées dans la mesure de leur recevabilité.
- II. Reconventionnellement, ordre est donné à I. \_\_\_\_\_ de s'abstenir à l'avenir d'entraver d'une quelconque manière, en particulier en y parquant des véhicules, l'assiette de la servitude de passage à pied d'une largeur d'un mètre qui grève la parcelle n° iii de la Commune de W. \_\_\_\_\_ dont il est le propriétaire en faveur de la parcelle n° aax de la Commune de W. \_\_\_\_\_ dont l'appelant est le propriétaire.
- III. Le devoir d'abstention qui figure au chiffre II ci-dessus est en outre assorti de l'injonction expresse de la peine d'amende qui est prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.
- IV. Toujours à titre reconventionnel, ordre est également donné à I. \_\_\_\_\_ : 1/ de laisser à l'avenir en faveur du propriétaire des parcelle n° aay et parcelle n° aax de la Commune de W. \_\_\_\_\_, à savoir A. \_\_\_\_\_, un accès libre à la chambre à lessive qui se trouve dans le bâtiment ECA [...] et qui est figurée en jaune dans les plans qui se trouvent au registre des droits et 2/ d'y faire aussi assez de place libre pour que le

bénéficiaire susmentionné puisse utiliser désormais ce local en particulier comme chambre à lessive.

- V. L'ordre qui est donné ci-dessus sous chiffre IV est en outre assorti de l'injonction expresse de la peine d'amende qui est prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

**B/ Plus subsidiairement et aussi à titre reconventionnel :**

- VI. Les conclusions principales 1 à 3 de la Demande déposée le 4 janvier 2022 par I.\_\_\_\_\_ à l'encontre de A.\_\_\_\_\_ sont rejetées.

VII. Reconventionnellement, il est ordonné en l'espèce à A.\_\_\_\_\_ de ne retirer les plantations, la barrière et la bordure qui sont sises actuellement sur la parcelle n° aax de la Commune de W.\_\_\_\_\_ à sa limite avec la parcelle n° iii de la Commune de W.\_\_\_\_\_ que sur sa moitié Nord, c'est-à-dire là où cette parcelle-là est actuellement affectée en place de jeux, le reste des aménagements actuels se trouvant sur cette même parcelle n° aax pouvant en revanche rester dans son état déjà existant à ce jour.

VIII. Toujours reconventionnellement, il est décidé de modifier les assiettes des deux servitudes grevant la parcelle n° aax en faveur des parcelle n° aay et parcelle n° iii telles que celles-ci sont actuellement enregistrées au Registre foncier, en ce sens qu'elles seront en effet désormais inversées, et cela conformément à des nouveaux croquis qui seront encore produits au dossier de la présente cause en cours d'instance et qui seront ensuite annexés au dispositif du futur jugement encore à intervenir.

IX. Ordre est donné à Monsieur le Conservateur du Registre foncier [...] à 1800 Vevey, d'opérer au registre des droits les modifications qui sont prévues et détaillées ci-dessus sous chiffre VIII, c'est-à-dire concrètement d'y incorporer les nouveaux croquis ou plans des deux servitudes dont il est ici question, à savoir premièrement pour la servitude d'usage de place de jeux pour enfant ddd.\_\_\_\_\_ et secondement pour la servitude d'usage de place de stationnement eee.\_\_\_\_\_, toutes les deux ayant par ailleurs pour fonds servant la parcelle n° aax de la Commune de W.\_\_\_\_\_ et pour fonds dominants les parcelles parcelle n° aay et parcelle n° iii de la Commune de W.\_\_\_\_\_.

**C/ Encore plus subsidiairement et aussi à titre reconventionnel,**

X. Les conclusions principales 1 à 3 de la Demande déposée le 4 janvier 2022 par I.\_\_\_\_\_ à l'encontre de A.\_\_\_\_\_ sont rejetées.

XI. Ordre est donné à A.\_\_\_\_\_ de ne retirer la barrière, les plantations et la bordure qui se trouvent actuellement sur la parcelle n° aax en limite de propriété avec la parcelle n° iii que sur sa moitié Sud, c'est-à-dire là où se trouve l'assiette de la servitude de parcage grevant cette parcelle selon le plan figurant actuellement au registre des droits, tout le reste pouvant en revanche y rester tel quel, c'est-à-dire dans son état y existant déjà concrètement à ce jour.

- XII. En sus, il est aussi ordonné à A. \_\_\_\_\_ de rétablir conformément aux plans figurant au registre des droits tous les aménagements faisant actuellement obstacle aux assiettes des servitudes grevant la parcelle n° aax au bénéfice des parcelles parcelle n° aay et parcelle n° iii.
- XIII. Reconventionnellement, I. \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° iii de la Commune de et à (sic) W. \_\_\_\_\_, est condamné à devoir accorder une servitude de passage nécessaire à pied et pour tous véhicules en faveur des biens-fonds parcelle n° aay et parcelle n° aax de la Commune de et à (sic) W. \_\_\_\_\_, lesquelles sont la propriété de A. \_\_\_\_\_, selon un plan qui sera encore établi, puis produit en cours d'instance, et cela moyennant une indemnisation qui sera à verser à I. \_\_\_\_\_ (sic) et dont le montant est encore à dire de justice, mais qui est en l'état estimée à Fr. 1.- symbolique, à charge en outre pour le bénéficiaire susmentionné d'assurer ensuite et autant que nécessaire l'entretien de ce passage nécessaire.
- XIV. Toujours reconventionnellement, ordre est donné à I. \_\_\_\_\_ de signer tous actes nécessaires à la constitution de la servitude qui est mentionnée ci-dessus sous chiffre XIII ; de plus, en cas de défaut de la part du susnommé dans un délai de 30 jours après l'entrée en force de la présente décision, A. \_\_\_\_\_ sera alors autorisé à requérir lui-même du Conservateur du Registre foncier compétent l'inscription de dite servitude sur la base du jugement qui est en l'espèce encore à intervenir.

**c)** Le 26 août 2022, l'intimé a déposé une réplique au pied de laquelle il a en substance confirmé les conclusions prises dans sa demande du 4 janvier 2022 ainsi que conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de toutes les conclusions prises par l'appelant dans sa réponse du 9 mai 2022.

**d)** Le 21 novembre 2022, l'appelant a déposé une duplique au pied de laquelle il a, toujours sous suite de tous frais et dépens, intégralement confirmé l'entier des conclusions prises dans sa réponse du 9 mai 2022 tant à titre libératoire que reconventionnellement.

**e)** L'audience d'instruction s'est tenue le 9 février 2023. A cette occasion et après que la conciliation a été vainement tentée, un délai a été imparti à l'intimé pour se déterminer sur la duplique, étant précisé que dans le même délai, les parties ont été invitées à produire une liste de témoins actualisée.

**f)** Le 6 mars 2023, l'intimé a déposé des déterminations sur la duplique de l'appelant du 21 novembre 2023, au pied desquelles il a pris les mêmes conclusions que dans sa réplique du 26 août 2022.

**g)** Le 13 avril 2023, le président a rendu une ordonnance de preuves, par laquelle il a notamment réservé la mise en œuvre d'une expertise, après l'interrogatoire des parties et l'audition des témoins, ainsi que la mise en œuvre d'une inspection locale, après administration de tous les autres moyens de preuve.

**h)** L'audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 7 septembre 2023, en présence des parties et de leur conseil respectif. A cette occasion, quatre témoins ont été entendus et leurs déclarations ont été ténorisées au procès-verbal, étant précisé qu'avec l'accord des parties, il a été renoncé à leur interrogatoire.

Après que la conciliation ait une nouvelle fois été vainement tentée, l'appelant a maintenu ses réquisitions de preuve par expertise et par inspection locale, modes de preuves auxquels l'intimé s'est opposé. Statuant immédiatement sur le siège, le président a refusé d'ordonner une expertise ainsi qu'une inspection locale, au motif que le premier mode de preuve n'était pas pertinent pour les faits à juger et que le second n'était pas indispensable pour apprécier les faits, les pièces produites permettant de se faire une idée précise de la situation.

Au terme de cette audience, l'instruction a été déclarée close et en accord avec les parties, un délai commun au 2 octobre 2023, prolongé ultérieurement et successivement jusqu'au 14 décembre 2023, leur a été fixé afin de déposer des plaidoiries écrites.

**i)** Les 14 décembre 2023 et 2 février 2024, les parties ont déposé des plaidoiries écrites puis des plaidoiries écrites responsives par lesquelles elles ont en substance confirmé leurs conclusions respectives.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable à cet égard.

### **2.**

#### **2.1**

**2.1.1** L'art. 311 al. 1 CPC exige que l'appel soit écrit et motivé. Certes, cette disposition ne parle que d'une motivation, mais celle-ci doit précisément permettre à l'appelant d'étayer ses conclusions et suppose dès lors celles-ci. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée. Les conclusions réformatoires doivent être libellées de telle manière que la juridiction d'appel puisse, si elle les admet, les incorporer sans modification au dispositif de sa décision (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et les réf. citées ; TF 4A\_207/2019 précité consid. 3.2 non publié in ATF 146 III 413 ; TF 4A\_383/2013 précité consid. 3.2.1). Si nécessaire et à l'instar de toute déclaration en procédure, les conclusions doivent être interprétées de bonne foi, en particulier sur la base de la motivation qui les accompagne (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020

consid. 4). Il en découle que l'autorité d'appel peut, à titre exceptionnel, entrer en matière lorsque la somme à allouer est d'emblée reconnaissable au regard de la motivation du recours, cas échéant mis en relation avec le dispositif de l'arrêt attaqué (ATF 137 III 617 consid. 6.2 et les réf. citées ; ATF 133 II 409 consid. 1.4.2 ; TF 5A\_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_779/2021, 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 5A\_164/2019 précité consid. 4.3). Le procédé consistant à conclure en deuxième instance à la réforme en ce sens que les conclusions prises au fond en première instance soient admises, sans énonciation dans l'acte d'appel de l'objet desdites conclusions, ne peut certes pas être tenu pour inadmissible en toutes circonstances. Il serait excessivement formaliste de déclarer irrecevables des conclusions de deuxième instance ainsi formulées si, dans les circonstances spéciales de la cause, on peut en déduire sans autre le montant réclamé ou offert par la partie appelante à la partie intimée. En revanche, si, notamment en raison de modifications de conclusions intervenues en première instance ou en raison de la complexité de la structure ou de la diversité des objets desdites conclusions, des doutes peuvent subsister sur ce qui est demandé exactement en deuxième instance, les conclusions sont insuffisantes (TF 4A\_555/2022 du 11 avril 2023 consid. 2.9).

**2.1.1** Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant l'appel de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 précité consid. 6.4 ; TF 5A\_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2 ; TF 5A\_342/2022 du 26 octobre 2022 consid. 2.1.1). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 5A\_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3 ; CACI 8 octobre 2025/458 consid. 4.1.2.3).

**2.2** A titre principal, l'appelant prend une conclusion V tendant à la réforme du jugement attaqué en ce sens que les assiettes des servitudes

grevant la parcelle n° aax en faveur des parcelle n° aay et parcelle n° iii sont modifiées, soit qu'elles sont inversées, conformément à des croquis à produire. Ces derniers ne figurent pas en annexe à l'appel et il apparaît en conséquence que les conclusions y relatives sont insuffisantes. En effet, les conclusions doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification (ATF 137 III 617 précité). En outre, la conclusion concernée ne serait pas plus recevable si l'on devait admettre que la mention y figurant relative au fait que les croquis sont à produire devait impliquer la sollicitation de la fixation d'un délai pour pallier l'insuffisance. En effet, cela reviendrait à la fixation d'office d'un délai pour réparer le vice, ce qui est expressément exclu par la jurisprudence précitée (ATF 137 III 617 précité ; TF 5A\_959/2023 et 5A\_342/2022 précités). On relèvera encore qu'un croquis relatif aux servitudes figure au dossier de première instance (pièce 114, bordereau du 21 novembre 2022). Il n'est toutefois fait mention de cette pièce ni dans les conclusions ni dans le mémoire d'appel, qui se réfèrent à un croquis « à produire » dont on cherche en vain la trace dans le dossier de première instance. Il en découle que la Cour de céans n'est pas en mesure de déterminer ce qui est concrètement requis par l'appelant et la conclusion concernée est irrecevable. Il en découle que la conclusion VI relative à l'inscription du nouveau plan au registre foncier est également irrecevable.

### **3.**

**3.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

**3.2** L'appelant produit une pièce en annexe à son écriture, soit un extrait internet relatif au restaurant I.\_\_\_\_\_ et à sa fermeture définitive. On comprend, d'un argumentaire étendu, qu'il entend se prévaloir

également de faits qui ressortiraient de cette annonce. Toutefois, s'il indique que cette pièce a été « *tirée* » quelques jours avant le dépôt de l'appel, il ne fait aucunement référence aux conditions fixées par l'art. 317 al. 1 CPC pour la production de pièces nouvelles, respectivement l'introduction de faits nouveaux. En particulier, il n'établit pas quand aurait eu lieu la fermeture du restaurant – tout en indiquant que celle-ci aurait été tue par l'intimé lors de l'audience de jugement, respectivement en alléguant que la fermeture aurait eu lieu peu de temps après dite audience – ni quand il l'a appris et par quel biais. A défaut de toute motivation en ce sens, la pièce produite doit être déclarée irrecevable.

#### **4.**

**4.1** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2).

**4.2** Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (sur le tout : TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 ; TF 5A\_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (TF 5A\_577/2020 précité consid. 6).

## **5.**

**5.1** L'appelant se plaint que l'inspection locale qu'il avait requise n'a pas été ordonnée et se prévaut à ce titre d'une violation de son droit d'être entendu.

## **5.2**

### **5.2.1**

**5.2.1.1** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la

décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et réf. cit.). Le droit à la preuve est ainsi une composante du droit d'être entendu ; il se déduit également de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Le droit à la preuve suppose qu'un fait doive être prouvé (art. 150 al. 1 CPC), qu'il soit pertinent, qu'il ne soit pas déjà prouvé, qu'il soit allégué de manière suffisamment motivée (TF 5A\_753/2018 du 1er juillet 2019 consid. 2.1.1.1), que la preuve en ait été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure et que les moyens de preuve soient admissibles et adéquats (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 135 III 295 consid. 7.1 ; TF 5A\_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 4.2.1.1, non publié à l'ATF 144 III 541 ; TF 5A\_753/2018 précité consid. 2.1.1.1). Il implique en d'autres termes que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 144 II 427 consid. 3.1 ; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2).

Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures doivent être ordonnées, ni ne dictent au juge civil comment forger sa conviction (TF 4A\_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2, non publié *in* ATF 144 III 136, et les réf. citées).

Une preuve offerte est adéquate si elle est apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (TF 4A\_427/2017 du

22 janvier 2018 consid. 5.1.1, *in* Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2018 p. 187, note Trezzini ; TF 4A\_253/2019 du 5 septembre 2019 consid. 3.4.1).

**5.2.1.2** Le droit à la preuve n'interdit pas au juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis d'acquérir une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des moyens de preuve qui lui sont encore proposés, il a la certitude que ceux-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et réf. cit.). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est évidemment fautive, contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, repose sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Il faut en définitive que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4.2 ; TF 4A\_485/2019 du 4 février 2020 consid. 3).

Le droit à la preuve est violé lorsque le juge refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte et portant sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 et 7.1).

**5.2.2** Aux termes de l'art. 181 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause. Ce moyen de preuve classique peut être aussi le simple instrument d'une meilleure compréhension des faits par le tribunal. En tant que preuve, son administration est subordonnée, en conformité de la

maxime des débats, à la demande d'une partie (art. 181 al. 1 CPC). En tant qu'instrument de la compréhension des faits, elle peut être ordonnée d'office (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile, FF 2006 I 6841 ss, 6932 ad art. 178 et 179 CPC).

**5.3** Le premier juge a estimé, lors de l'audience d'instruction et de jugement du 27 septembre 2023 que l'inspection locale requise par l'appelant n'était pas nécessaire, les pièces au dossier permettant de se faire une idée précise de la situation. Dans son écriture, l'appelant ne s'en prend pas réellement à cette motivation, se contentant de substituer sa propre appréciation sur ce point. En particulier, il n'expose ni ne démontre de quelle manière les plans et pièces présents au dossier ne permettraient pas concrètement au juge de se représenter la situation. A défaut, son grief est insuffisamment motivé.

Dans ces conditions, la réquisition de l'appelant tendant à ce que cette mesure d'instruction soit effectuée dans le cadre de la procédure d'appel peut être écartée. Au demeurant, l'appelant n'expose pas sur quelles allégations précises il entend que cette mesure d'instruction soit menée. Enfin, l'inspection locale est manifestement liée aux prétentions de l'appelant liée aux servitudes et au passage nécessaire, conclusions qui ont été déclarées irrecevables.

Le moyen est ainsi irrecevable.

## **6.**

**6.1** L'appelant conclut à titre principal à ce qu'ordre soit donné à l'intimé de lui laisser un accès libre et sans restriction à la chambre à lessive se trouvant dans le bâtiment ECA n° 257 et de faire assez de place pour qu'il puisse l'utiliser pour ses besoins personnels, en particulier comme chambre à lessive ou comme lieu de stockage.

**6.2** Le premier juge, saisi d'une conclusion similaire, a constaté que l'appelant n'avait pas apporté la preuve que l'intimé ne respectait pas

la servitude d'usage de « *chambre à lessive* » grevant la parcelle n° iii au profit des parcelles n° aay et parcelle n° aax, propriétés de l'appelant. Ce dernier se bornait à alléguer un empêchement et que le local était verrouillé sans en apporter la moindre preuve. L'appelant ne s'en prend pas à cette motivation. Il se contente de faire valoir certains faits (présence d'un congélateur prenant les 4/5<sup>e</sup> de l'espace, accès toujours difficile), sans toutefois faire état des éléments de preuve ressortant du dossier de première instance permettant d'en attester. S'il se réfère à l'inspection locale requise – et écartée plus haut (cf. consid. 5.3) – cette simple mention ne saurait constituer une motivation suffisante pour son grief, l'appelant n'indiquant même pas qu'il s'agirait, par hypothèse, du seul moyen de preuve envisageable pour attester des empêchements dont il se prévaut, à défaut par exemple de l'audition de témoins.

Le grief est donc irrecevable et la conclusion prise par l'appelant ne peut être que rejetée.

**7.** Les motifs qui précèdent entraînent le rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs de l'appelant relatifs à l'assiette des servitudes et au passage nécessaire auquel il prétend. Par surabondance, ceux-ci seront toutefois examinés ci-dessous.

## **8.**

**8.1** Dans deux pans de son appel à l'argumentation similaire et qu'il convient d'examiner conjointement, l'appelant considère en substance que c'est à tort que le premier juge a considéré qu'il convenait de rétablir la situation en lui ordonnant de remettre en état la parcelle n° aax afin que les assiettes des servitudes de place de jeux et de places de parc correspondent au plan figurant au registre foncier. Il estime, pour divers motifs examinés successivement plus bas, que la situation actuelle, dans laquelle les assiettes des deux servitudes précitées sont inversées, doit être maintenue.

## 8.2

**8.2.1** On comprend tout d'abord que l'appelant conteste que l'intimé ait un réel usage de la servitude de places de parc dont il bénéficie sur la parcelle n° aax. Celui-ci aurait déjà l'usage d'un nombre très important de places de stationnement sur sa parcelle parcelle n° iii et aucun élément du dossier ne démontrerait qu'il lui serait nécessaire de bénéficier d'autres places. Si l'appelant souhaite, semble-t-il, en tirer que l'intimé n'aurait pas prouvé un besoin justifiant la modification de l'assiette des servitudes, on ne sait s'il entend en déduire que l'usage actuel devrait être confirmé ou que la servitude de parc en faveur de l'intimé devrait être radiée. Cela étant, dans la mesure où il ne prend aucune conclusion dans ce dernier sens, seule la première possibilité doit être examinée.

Les premiers juges ont retenu que la servitude de stationnement était nécessaire à l'exploitation du restaurant de l'intimé, qui manquait de place, ce qui avait été établi par les témoignages de F.\_\_\_\_\_ et de G.\_\_\_\_\_. Le demandeur avait en outre dû requérir la mise à ban des places existantes en raison du fait qu'elles étaient occupées par des personnes étrangères à la clientèle de son restaurant, dont des clients de l'appelant. Ce dernier objecte que les témoins n'auraient au contraire pas démontré le besoin de l'intimé, dans la mesure où ils ont précisé que les clients venant en voiture trouvaient les places nécessaires. Cet argument se heurte cependant à l'état de fait du jugement attaqué (p. 7) qui fait état que les témoins entendus (F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_) ont déclaré que le restaurant ne disposait parfois pas d'assez de place, que d'autres seraient utiles et qu'eux-mêmes ne s'arrêtaient pas lorsqu'ils étaient en voiture et qu'il n'y avait pas de place. Il doit donc être écarté. Dans une seconde partie de son grief, l'appelant paraît contester la valeur probante des témoignages en indiquant qu'ils représenteraient une « *toute petite partie de l'ex-clientèle* » et que l'intimé disposerait d'un très grand nombre de places de parc sur sa propre parcelle, places qui seraient déjà suffisantes. L'appelant n'expose cependant pas en quoi les témoins entendus ne seraient pas représentatifs de la clientèle de l'intimé. Au demeurant, ils ont tenu des

propos similaires quant aux besoins de place, si bien que c'est à juste titre que le premier juge a retenu leurs témoignages. Enfin, l'existence de « nombreuses » places de parc sur la parcelle de l'intimé – soit la parcelle n° iii – ne ressort pas de l'état de fait du jugement attaqué, sans que cela ne fasse l'objet d'un grief visant à le corriger ou le compléter (cf. jugement attaqué p. 9, qui ne fait que mentionner la position de l'intimé sans qu'il s'agisse d'un fait établi par le premier juge au sens de l'art. 238 let. g CPC). Le grief est donc mal fondé.

**8.2.2** L'appelant paraît encore vouloir soutenir que la position de l'intimé en procédure serait constitutive d'un abus de droit au sens de l'art. 2 CC. On déduit encore de certains pans de l'argumentation de l'appelant qu'il considère que l'intimé serait déchu de ses droits sur les servitudes, en tous les cas quant à rétablir la situation figurant au registre foncier, grief se confondant en réalité avec l'abus de droit, si bien qu'il convient d'examiner le tout ensemble. A comprendre l'appelant, le fait que l'intimé ne se serait pas opposé à son occupation – paisible à son sens – des servitudes, respectivement qu'il n'en aurait pas fait usage ni ne les aurait entretenues, devrait mener à ce qu'il ne puisse dorénavant réclamer le rétablissement de la situation figurant au registre foncier. En outre, il conviendrait de tenir compte du conflit de voisinage de manière plus large, en intégrant celui lié à l'accès de l'appelant entre sa parcelle et la servitude de parcage ou encore celui lié à l'usage de la chambre à lessive. L'appelant se borne cependant à formuler des déclarations péremptoires, sans étayer plus avant ses griefs. Il en va ainsi singulièrement du fait que l'intimé chercherait à pérenniser le conflit sans que l'appelant n'expose qu'elle preuve soutiendrait une telle affirmation. En réalité, l'appelant se contente de substituer sa propre appréciation à celle du premier juge, ce qui est insuffisant à constituer un grief valablement motivé. Au demeurant, les arguments développés se confondent avec l'analyse du besoin de l'intimé quant aux servitudes, ce qui a déjà été examiné plus avant. Les griefs sont donc mal fondés pour autant que recevables.

**8.3** Ensuite, l'appelant soutient que le fait que l'intimé n'aurait pas exercé les droits liés aux servitudes entre les années 2010 et 2019, respectivement qu'il n'aurait pas formulé de protestation ou n'aurait pas entretenu dite servitude, montrerait l'inutilité pratique pour l'intimé de leur modification. Il ne ressort pas clairement de l'état de fait du jugement attaqué les faits qui sont retenus en lien avec les griefs de l'appelant (cf. jugement consid. 9a et 9b). Il appert en tous les cas que l'absence d'exercice de ses droits et l'absence d'entretien de la servitude n'ont pas été retenus dans le jugement attaqué. Dans ces conditions, l'appelant se fonde sur des faits non prouvés et non retenus dans le jugement, sans développer toutefois à ce titre un grief de constatation inexacte des faits. L'argument doit donc être écarté, dans la mesure de sa recevabilité.

**8.4** Dans une argumentation quelque peu confuse, l'appelant se prévaut d'une violation du principe de proportionnalité. On comprend qu'il estime que son propre besoin, lié à l'usage de la servitude de places de parc, n'aurait pas été pris en compte, l'assiette des servitudes prévues au registre foncier ayant pour conséquence de le rendre difficile. L'appelant fait valoir qu'il aurait besoin d'une place pour sa famille et d'une pour les besoins issus de l'exploitation de son commerce, sans compter que son fils aîné aspirerait à disposer d'un véhicule propre. Il ajoute que le rétablissement de la situation légale le forcerait à devoir traverser une partie de la parcelle de l'intimé, ce qui impliquerait la création d'une servitude de passage nécessaire. Au-delà du fait que la position de l'appelant est fondée pour partie sur des faits qui ne sont pas introduits en procédure ou ne figurent pas dans le jugement attaqué, on ne trouve trace dans son grief d'une démonstration relative au caractère arbitraire ou même erroné de l'appréciation du premier juge qui a considéré que le rétablissement du régime et de l'assiette des servitudes figurant au registre foncier permettrait aux deux parties de les exercer sans être entravées. En effet, il est possible pour l'appelant de se parquer moyennant un aménagement adéquat de la servitude de place de jeux, étant précisé qu'un accès en voiture depuis la Rue de P. \_\_\_\_\_ est déjà existant. Pour ce motif, le grief ne peut qu'être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

Au surplus, l'appelant évoque que le jugement attaqué aurait pour résultat que lui et sa famille ne disposeraient plus que d'une seule place de parc. Un tel argument est téméraire. En effet, le retour de l'assiette des servitudes à la situation légale n'ôte aucunement à l'appelant le bénéfice dont il jouit actuellement.

**9.** Dans un grief subsidiaire, l'appelant soutient que la solution adoptée par le premier juge impliquerait que lui soit octroyé un passage nécessaire sur la parcelle n° iii propriété de l'intimé. Il évoque pêle-mêle : le nombre de places dont il disposerait si la situation figurant au registre foncier devait être rétablie – en omettant qu'il aurait le droit d'utiliser la servitude ; le fait qu'aucun accès praticable autre qu'un droit de passage sur la parcelle litigieuse ne serait possible ; que son droit de stationnement serait concrètement supprimé sans un tel droit ; ou encore qu'il serait le propriétaire de la parcelle grevée et que la situation serait issue d'une erreur de conception par le géomètre. Au-delà du simple fait qu'une bonne partie des arguments de l'appelant se fonde, encore une fois, sur des éléments de faits qui ne figurent pas au dossier, son grief n'attaque en réalité pas la motivation du premier juge. Celui-ci a en effet considéré qu'un accès était possible par le chemin actuellement disponible depuis la Rue de P.\_\_\_\_\_, moyennant un aménagement de la place de jeux. Or, l'appelant ne fait que péremptoirement valoir que passer à cet endroit aurait pour conséquence de nier à cette partie de la parcelle son affectation en zone de jeux, sans toutefois exposer pour quelle raison la solution du premier juge serait impraticable. Son grief est manifestement insuffisamment motivé et donc irrecevable.

**10.** Au vu de ce qui précède, il n'a pas lieu de procéder aux mesures d'instruction requises par l'appelant. On précisera par surabondance les éléments suivants, étant rappelé que l'inspection locale requise a été examinée plus haut.

L'appelant ne précise pas sur quels faits l'audition de l'intimé en qualité de partie est requise, ce qui suffit également à écarter cette mesure d'instruction. Au surplus, si cette audition devait porter sur la fermeture du restaurant, force serait de constater que les faits concernés ont été déclarés irrecevables, si bien qu'elle pourrait également être écartée pour ce motif. Quant à l'audition de témoins sollicitée par l'appelant, il n'en fournit ni les identités précises ni les coordonnées. Il appert en outre qu'ils devraient être entendus sur les éléments jugés irrecevables, si bien que cette mesure d'instruction devrait de toute manière être rejetée.

**11.**

**11.1** En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement confirmé.

**11.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 891 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

**11.3** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se prononcer (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I. L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II. Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 891 fr. (huit cent nonante et un francs), sont mis à la charge de l'appelant A.\_\_\_\_\_.

**IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me François Gillard (pour l'appelant),
- Me Laitka Dubail (pour l'intimé),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 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 :