

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 janvier 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Perrot, juge, et Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Pache

Art. 694 CC

Statuant sur les appels interjetés par **A.W.**_____, à [...],
B.W._____, à [...], **B.**_____, à [...], **D.**_____, à [...], **A.T.**_____, à
[...], **B.T.**_____, à [...], **A.C.**_____, à [...], **B.C.**_____, à [...],
A.J._____, à [...] et **B.J.**_____, à [...], défendeurs, d'une part, et
Q._____, à [...], ainsi que **K.**_____, à [...], défendeurs, d'autre part,
contre le jugement rendu le 21 janvier 2015 par la Présidente du Tribunal
civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les
appelants d'avec **R.**_____, à [...], demandeur, et **Z.**_____, à [...],
S._____, à [...], **A.M.**_____, à [...], **B.M.**_____, à [...], **A.Y.**_____, à
[...], **B.Y.**_____, à [...], **F.**_____, à [...], **X.**_____, à [...], **A.N.**_____,
à [...], **B.N.**_____, à [...], défendeurs, et **F.**_____**SA**, à [...], **P.**_____,

En fait :

A. Par jugement du 21 janvier 2015, dont les considérants ont été envoyés aux parties pour notification le 28 mai 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande déposée le 25 avril 2008 par R._____ contre Q._____ et K._____, Z._____, S._____, A.W._____ et B.W._____, X._____, A.J._____ et B.J._____, A.N._____ et B.N._____, B._____, D._____, A.Y._____ et B.Y._____, A.T._____ et B.T._____, A.M._____ et B.M._____, A.C._____ et B.C._____, et F._____ (I), ordonné au Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron d'inscrire une servitude de passage à pied et pour tous véhicules dont le fonds dominant est la parcelle n° HH._____ de la commune de [...], propriété de R._____, et les fonds servants les parcelles n° [...], propriété de A.M._____ et B.M._____, n° [...], propriété de A.Y._____ et B.Y._____, n° [...] propriété de A.N._____ et B.N._____, n° [...], propriété de X._____, n° [...], propriété de Z._____ et S._____, n° [...], propriété de A.C._____ et B.C._____, n° [...], propriété de B._____ et D._____, n° [...] propriété d'A.T._____ et B.T._____, n° [...], propriété de A.J._____ et B.J._____, n° [...], propriété de A.W._____ et B.W._____, n° BB._____, propriété de Q._____ et K._____, et n° II._____, propriété de F._____, ladite servitude s'exerçant sur le chemin existant ZZ._____ et, sur les parcelles n° II._____ et n° BB._____, sur une largeur de trois mètres selon le plan établi par l'ingénieur XX._____ figurant en annexe (« variante est Q._____ », tracé bleu) (II), dit que l'inscription ordonnée sous chiffre II, faite aux frais de R._____, n'interviendrait qu'après paiement par ce dernier d'une indemnité de 5'400 fr. en faveur de F._____ et d'une indemnité de 18'000 fr. en faveur de Q._____ et K._____, solidairement entre eux (III), réglé le sort des frais judiciaires et des dépens (IV à XII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XIII).

En droit, le premier juge a considéré que la parcelle n° HH._____, propriété de R._____, était effectivement privée d'issues

suffisantes sur la voie publique, de sorte que ce dernier pouvait prétendre à la cession d'un passage nécessaire. Il a relevé que le seul accès existant à cette parcelle ne pouvait pas être qualifié de suffisant et n'était pas adéquat pour accéder au terrain à bâtir, de sorte que l'action du demandeur n'avait pas pour but d'améliorer un accès existant suffisant mais bien de créer un passage conforme à l'utilisation qui serait faite de la parcelle. Le premier juge a également retenu que le demandeur avait rendu vraisemblable qu'une action fondée sur le droit public visant à créer un accès suffisant serait vouée à l'échec en raison du refus du permis de construire opposé par les autorités en mars 2008 et qui se fondait justement sur l'absence totale d'accès à la parcelle. Au surplus, l'éventualité d'une expropriation formelle de plusieurs parcelles en vue de la construction d'une voie d'accès n'était pas réaliste compte tenu de l'intérêt public fortement limité à ce qu'un tel chemin soit créé. Ainsi, le premier juge a estimé que le demandeur ne disposait d'aucune alternative raisonnable à la cession d'un passage nécessaire. Il a ensuite considéré que la cession de ce passage devait se faire en suivant la variante « Q. _____ » telle qu'établie par l'ingénieur XX. _____, ce passage devant se comprendre à pied et pour tous véhicules sur une largeur d'au moins 3 mètres tout du long. Le premier juge a retenu que les propriétaires des parcelles qui n'étaient pas directement affectées par la cession du passage nécessaire, si ce n'était par l'accroissement de la servitude de passage sur le chemin ZZ. _____, ne devaient pas être indemnisés, le seul inconvénient qu'ils pourraient invoquer se rapportant à une augmentation du nombre de véhicules sur ce chemin, qui serait particulièrement limité compte tenu de la taille de la parcelle n° HH. _____, sur laquelle seule une maison d'habitation pourrait être érigée. S'agissant ensuite des parcelles BB. _____ et II. _____, elles subissaient bien un empiètement dans la mesure du prolongement du chemin ZZ. _____ en vue de l'accès à la parcelle n° HH. _____. Leurs propriétaires devaient donc être indemnisés dans la mesure de la réduction de la valeur ainsi causée à leur bien, conformément aux principes applicables en matière d'expropriation. A un prix de 1'500 fr. le m², les propriétaires de la parcelle n° BB. _____ subissaient un inconvénient à hauteur de 40 % de la valeur vénale totale de la partie du

terrain concerné, non constructible. S'agissant de la parcelle n° II._____, la partie affectée se trouvant en bordure nord du terrain, dans un endroit qui n'affecterait que peu le confort et la situation de la villa, le pourcentage à appliquer devait être inférieur, soit 20 % de la valeur vénale de la partie touchée. Ainsi, le demandeur devait payer une indemnité de 18'000 fr. en faveur de Q._____ et K._____ ([30 m² x 1'500 fr.] x 40 %) et de 5'400 fr. en faveur de F._____ ([18m² x 1'500 fr.] x 20 %).

Par prononcé rectificatif rendu le 2 juillet 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a modifié les chiffres IX, XI et XIIIV (recte : XII) du jugement du 21 janvier 2015 relatifs aux frais et dépens en y intégrant A.G._____ aux côtés de C.G._____ et B.G._____.

B. a) Par acte du 30 juin 2015, Q._____ et K._____ ont interjeté appel contre le jugement du 21 janvier 2015, en concluant, sous suite de frais, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour complément de l'état de fait et, subsidiairement, à ce que la Cour de céans statue à nouveau « en se prononcer (sic) simultanément sur les frais de la première instance ». Les appelants ont produit un onglet de pièces sous bordereau.

b) Par acte du 1^{er} juillet 2015, A.W._____ et B.W._____, A.J._____ et B.J._____, B._____ et D._____, A.T._____ et B.T._____, A.C._____ et B.C._____, Z._____ et S._____ ont également interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 25 avril 2008 par R._____ soit rejetée, l'ordre donné au Préposé du Registre foncier du district de Lavaux-Oron sous chiffre II du dispositif de la décision attaquée étant annulé, subsidiairement à ce que l'affaire soit renvoyée devant l'autorité de première instance pour qu'elle statue selon les considérants du jugement d'appel et ordonne les mesures d'instruction nécessaires, et plus subsidiairement à ce que l'inscription

ordonnée sous chiffre II du dispositif, faite aux frais de R._____, n'intervienne qu'après paiement, par ce dernier, d'une indemnité à déterminer par expertise et à dire de justice en faveur des appelants. Ceux-ci ont en outre requis la mise en œuvre soit d'un complément d'expertise, soit d'une nouvelle expertise portant sur la question des variantes aux voies d'accès examinées dans les griefs. Ils ont produit une pièce hors bordereau.

c) Par courrier du 9 septembre 2015, [...] a fait savoir qu'elle avait vendu son appartement en 2014, de sorte qu'elle n'avait plus d'intérêt à recevoir les décisions rendues dans la présente affaire.

Le 10 septembre 2015, Q._____ et K._____ ont adhéré pleinement à l'appel déposé par A.W._____ et consorts.

Par déterminations du 15 septembre 2015, A.W._____ et consorts ont adhéré pleinement à l'appel formé par Q._____ et K._____.

Par courrier du 7 octobre 2015, A.N._____ et B.N._____ ont indiqué qu'ils s'en remettaient à justice s'agissant des appels interjetés.

Par réponses du 8 octobre 2015, R._____ a conclu, sous suite de frais, au rejet des appels interjetés par A.W._____ et consorts ainsi que par Q._____ et K._____.

Le 8 octobre 2015, les intimés A.M._____ et B.M._____ ont indiqué qu'ils renonçaient à déposer une réponse.

Par réponse du 8 octobre 2015, les intimés F._____ SA, P._____, H._____, L._____, A.V._____ et B.V._____, A.G._____, B.G._____ et C.G._____, I._____, B.E._____ et A.E._____, [...] et [...], O._____, [...] et [...] et U._____ ont conclu au rejet des deux appels, sous suite de frais.

Les appelants A.W._____ et consorts ont déposé une réplique le 30 novembre 2015.

R._____ a déposé une duplique le 10 décembre 2015.

Le 5 janvier 2016, le conseil des appelants A.W._____ et consorts a informé la Cour de céans que Z._____ et S._____ n'étaient en réalité pas appelants et qu'il avait faussement mentionné leurs noms en raison d'une erreur de traitement de texte, quand bien même ils avaient renoncé à faire appel du jugement entrepris.

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

1. a) R._____ (ci-après : le demandeur) a signé par-devant notaire en date du 9 janvier 2007 une promesse de vente et d'achat et droit d'emption, en tant que promettant-acheteur. Ce contrat, qui était passé avec [...] et [...] en tant que promettants-vendeurs, portait sur la parcelle n° HH._____ de la Commune de [...] dont ces derniers étaient propriétaires. Selon le chiffre I.X de cet acte, l'exécution de cette promesse de vente et d'achat était subordonnée à la réalisation de deux conditions cumulatives, soit d'une part l'obtention par le demandeur d'une servitude à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques permettant l'équipement et l'accès à la parcelle promise-vendue, et d'autre part l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire pour une construction conforme au règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de [...]. Le droit d'emption était lui-même concédé, selon le chiffre II de l'acte, à la condition que le paiement du prix de vente et l'exécution de celle-ci interviennent au plus tard le 30 novembre 2010, l'échéance du droit et de son annotation intervenant le 15 décembre suivant.

Le droit d'emption ainsi décrit a fait l'objet d'une annotation au registre foncier le 10 janvier 2007.

La parcelle n° HH._____, d'une surface de 522 m², est située dans une zone de construction de faible densité selon le plan des zones de la Commune de [...].

2. a) Plusieurs terrains se trouvant à l'est de la parcelle HH._____ sont reliés aux voies publiques (soit [...]) par le chemin ZZ._____, qui s'étend à l'ouest jusqu'à la parcelle BB._____. Cette dernière jouxte elle-même la parcelle HH._____, sous réserve d'un sentier communal qui les sépare sur tout leur long (le sentier [...], débouchant au sud sur la route [...]). Plus précisément, les parcelles suivantes sont fonds servants et/ou dominants des servitudes de passage à pied et pour tous véhicules se rapportant au chemin ZZ._____ ([...] constituée en 1995 et [...] constituée en 2002) :

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de A.M._____ et B.M._____ (fonds servant de la servitude évoquée *supra* en faveur des parcelles BB._____, [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] de la Commune de [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de A.Y._____ et B.Y._____ (fonds servant de la servitude évoquée *supra* en faveur des parcelles BB._____, [...] de la Commune de [...] et fonds dominant dans cette même mesure des parcelles [...], [...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de A.N._____ et B.N._____ (fonds servant de la servitude évoquée *supra* en faveur des parcelles BB._____, [...] de la Commune de [...] et fonds dominant dans cette même mesure des parcelles [...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de X._____ (fonds servant de la servitude évoquée *supra* en faveur des parcelles BB._____, [...] et [...] de la Commune de [...] et fonds dominant dans cette même mesure des parcelles [...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], également propriété de X._____ (fonds servant et dominant d'une servitude de passage à

pied en faveur de la parcelle [...] de la Commune de [...] et fonds dominant d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les parcelles [...] de la Commune de [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de Z._____ et S._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...] ainsi que BB._____, [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles BB._____, [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de A.C._____ et B.C._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...] ainsi que BB._____, [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles BB._____, [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété d'A.T._____ et B.T._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...] ainsi que BB._____, [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles BB._____, [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de B._____ et D._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...], [...], [...] et [...] ainsi que BB._____, [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles BB._____, [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de B.J._____ et A.J._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...] et [...] ainsi que BB._____, [...] et [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles BB._____, [...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de A.W._____, née [...], et B.W._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...] et [...] ainsi que BB._____, [...] et [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles BB._____, [...] et [...]) ;

- la parcelle BB._____ de la Commune de [...], propriété de Q._____ et K._____ (fonds dominant de la servitude évoquée *supra* sur les parcelles [...] et [...] ainsi que [...] et [...] de la Commune de [...], et fonds servant en faveur des parcelles [...] et [...]).

A l'image de la parcelle HH._____, ces parcelles sont toutes situées en zone de faible densité selon le plan des zones de la Commune de [...]. Enfin, elles sont pour l'essentiel issues d'une division parcellaire.

[...] et [...] ont signé en juillet 2002 avec plusieurs autres propriétaires une convention réglant les accès pour les parcelles desservies par le chemin ZZ._____. Plus précisément, cette convention a notamment été conclue entre les propriétaires des parcelles [...],BB._____, [...], [...], [...], [...] et [...], appelés « demandeurs », y compris [...] et [...], les propriétaires des parcelles [...], [...] et [...], qualifiés de « défendeurs » ainsi que X._____, propriétaire des parcelles [...], [...] et [...], l'ensemble de ces biens-fonds étant situés sur la Commune de [...]. Elle faisait essentiellement suite au dépôt d'une demande en passage nécessaire en août 2000 par plusieurs propriétaires, dont [...] et [...]. Cette convention a été ratifiée par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois par prononcé du 13 novembre 2002.

S'agissant de la convention elle-même, elle précisait notamment en préambule que les divers engagements pris visaient à maintenir le caractère résidentiel du quartier. Ceux-ci concernaient pour l'essentiel la limitation de l'impact des constructions et la mise en œuvre d'une modération de trafic sur le chemin objet de l'extension de servitude, l'objectif général étant à la fois de garantir une bonne sécurité, de limiter les nuisances dans la mesure du possible et d'assurer une bonne harmonie entre les constructions. Il y était également stipulé, sous chiffre I, que les défendeurs acceptaient l'extension des servitudes constituées en 1995 (soit notamment [...]) en faveur des demandeurs, entraînant donc l'ajout en tant que fonds dominants des parcelles BB._____, [...] ainsi qu'une surface de 1'400 m² environ à détacher de la parcelle [...]. Elle prévoyait enfin, sous chiffre I let. b, que de nouvelles servitudes permettant de raccorder au chemin ZZ._____ d'autres bien-fonds que ceux appartenant aux signataires de la convention ne seraient pas accordées afin de régler définitivement le cercle des ayants-droits au passage sur ledit chemin et de le dimensionner en conséquence. Toujours dans cette convention, X._____ s'est en outre engagé à ne construire

sur les parcelles concernées que des « villas ou villas jumelées », soit « des constructions destinées à l'habitation et comptant au maximum deux logements ». Enfin, le chiffre XI de cet accord disposait qu'afin d'assurer que les engagements à caractère personnel contenus dans cette convention soient également opposables aux futurs propriétaires, les demandeurs s'obligeaient à leur faire reprendre ces engagements au moment du transfert de propriété. Cette convention ne fait aucune référence à la parcelle HH._____.

b) Les terrains à l'ouest de la parcelle HH._____ sont pour leur part reliés aux voies publiques (soit la route [...]) par le chemin [...]. Il s'agit des parcelles suivantes :

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété commune de P._____, H._____ et L._____ ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], et les lots de PPE y afférents en tant que parcelles [...] à [...], propriétés [à tout le moins au moment du dépôt de la demande] de B.V._____ et A.V._____ ([...] et [...]),A.G._____, B.G._____ et C.G._____ ainsi que I._____ ([...] et [...]),A.E._____ et B.E._____ ([...] et [...]), [...] et [...] ([...], [...] et, pour le premier, [...]),O._____ ([...] et [...]), ainsi que [...] et [...] ([...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété commune de [...] et [...];

- les parcelles [...] et [...] de la Commune de [...], toutes deux propriétés d'U._____ ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], et les lots de PPE y afférents en tant que parcelles [...] à [...], propriétés de [...] ([...]), [...] et [...] ([...] et [...]) ainsi que [...] et [...] ([...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], et les lots de PPE y afférents en tant que parcelles [...] à [...], propriétés (du moins lors du dépôt de la demande) de [...] ([...], [...] et [...]), [...] ([...] et [...]), [...] ([...] et [...]) et [...] ([...] et [...]) ;

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de [...].

Les différentes parcelles situées à l'ouest de la parcelle HH._____, et partiellement évoquées ci-dessus, sont pour la plupart

situées en zone de moyenne densité selon le plan des zones de la Commune de [...].

c) Le chemin de [...] se retrouve également, par une branche, à la partie sud de la parcelle HH._____. Cette branche y offre un accès aux voies publiques aux parcelles suivantes au sud et à l'ouest dudit chemin :

- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de [...]
- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de [...]
- la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de [...]
- la parcelle II._____ de la Commune de [...], propriété de

F._____.

Par ailleurs, cette même branche du chemin de [...] donne également accès, sur son côté nord, à la parcelle [...] de la Commune de [...]. Cette dernière borde la parcelle HH._____ sur le côté ouest de celle-ci.

d) A ces différents terrains s'ajoute encore, au nord des parcelles [...] et BB._____, la parcelle [...] de la Commune de [...], propriété de la Société anonyme F._____SA (ci-après : F._____SA).

e) Dans un courrier du 30 janvier 2007 adressé au demandeur, la Municipalité de [...] (ci-après : la Municipalité) a donné son accord de principe quant à la traversée est-ouest du sentier [...] pour accéder à la parcelle HH._____, dans le prolongement du chemin du ZZ._____, pour autant que l'usage commun n'en soit pas compromis.

3. a) Le demandeur ainsi que [...] et [...] ont mis à l'enquête en décembre 2007 la construction d'une villa individuelle avec garage pour deux véhicules, à ériger sur la parcelle HH._____. Ce projet a été élaboré par l'atelier d'architecture [...] à [...] ainsi que par l'ingénieur [...] à Lausanne. Selon le plan de situation déposé dans ce contexte, l'accès à la parcelle HH._____ était prévu par l'ouest, puis par le nord, notamment au-dessus de la parcelle [...], soit par le haut du sentier de [...]. Les

garages qui devaient être construits se situaient dans ce contexte au nord-ouest de la parcelle. Aucun accès par l'est, à travers le chemin ZZ._____, n'était en revanche prévu.

Le 5 mars 2008, la Municipalité a adressé à l'architecte mandaté par le demandeur une décision aux termes de laquelle le permis de construire a été refusé. Il y était en particulier indiqué que le projet était conforme aux dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, à l'exception du garage pour deux véhicules. Il y était toutefois constaté que le bâtiment projeté n'était pas au bénéfice d'un titre juridique permettant le passage sur les fonds d'autrui des équipements nécessaires au bâtiment, dont principalement l'accès routier.

Parmi les oppositions qui ont été formées à la demande de permis déposée par le demandeur ainsi que par [...] et [...], au nombre de cinq selon la décision de la Municipalité, on peut notamment mentionner celle adressée le 18 janvier 2008 par U._____.

Un recours a été formé contre la décision du 5 mars 2008. Son instruction a cependant été suspendue le 6 mai 2008 en raison de la présente procédure.

b) Dans un projet non daté de demande en passage nécessaire établi par le conseil du demandeur, et produit en procédure, il était en particulier fait état de deux passages possibles, l'un par le Chemin de [...] à l'ouest et l'autre par le Chemin du ZZ._____ à l'est de la parcelle HH._____. S'agissant de la première possibilité, il était en particulier allégué qu'il existait un chemin équipé arrivant par l'ouest à travers le quartier de [...], sur la parcelle [...] attenante à la parcelle HH._____, de sorte qu'il suffirait de le prolonger de quelques dizaines de mètres à travers ladite parcelle [...]. Il y était aussi mentionné en substance que plusieurs des propriétaires des parcelles concernées par le passage ouest avaient donné leur accord.

c) Dans des plans établis en février 2008 en lien avec l'immeuble à ériger sur la parcelle HH._____, il est fait état de deux voies d'accès éventuelles. La première passe par le sud de la parcelle [...] (au nord de la parcelle HH._____), en prolongement du chemin de [...]. Elle implique entre autres la construction d'une voie d'accès sur la parcelle précitée. La seconde variante s'étend pour sa part à l'est de la parcelle, passant au sud de la parcelle BB._____ et au nord des parcelles [...] et II._____. Le chemin qui serait alors construit passerait à proximité de la piscine située sur la parcelle BB._____, au sud-ouest de l'immeuble qui y est érigé.

4. a) Par demande du 25 avril 2008 déposée par-devant le « Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois » contre Q._____ et B.J._____, Z._____ et S._____, [...] et [...],X._____, A.J._____ et B.J._____, A.N._____ et B.N._____, B._____ et D._____, A.Y._____ et B.Y._____, A.T._____ et B.T._____, A.M._____ et B.M._____, A.C._____ et B.C._____, et enfin F._____, le demandeur ainsi que [...] et [...] ont notamment conclu, sous suite de frais, à la constitution d'une servitude foncière de passage à pied et pour tous véhicules selon assiette déterminée par expertise en faveur de la parcelle n°HH._____ de la Commune de [...], propriété de [...] et [...], promise-vendue à R._____, grevant les parcelles n° [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...],BB._____, II._____, à ce qu'ils versent, solidairement entre eux, des indemnités de 2'500 fr. à A.M._____ et B.M._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à A.Y._____ et B.Y._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à A.N._____ et B.N._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à X._____, 2'500 fr. à Z._____ et S._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à A.C._____ et B.C._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à B._____ et D._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à A.T._____ et B.T._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à A.J._____ et B.J._____, créanciers solidaires, 2'500 fr. à [...] et [...], créanciers solidaires, 2'500 fr. à Q._____ et K._____, créanciers solidaires, et 2'500 fr. à F._____, ordre étant donné au Conservateur du Registre foncier de Lavaux d'inscrire en faveur de la parcelle HH._____ les

servitudes de passage pour piétons et tous véhicules telles que définies par le jugement à intervenir. Les demandeurs ont également conclu à ce qu'il soit constaté qu'ils étaient au bénéfice de droits leur permettant de réaliser, à leurs frais, les ouvrages nécessaires aux routes d'accès à travers la parcelle BB._____ de Q._____ et de K._____ et II._____ de F._____.

Le 21 août 2008, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président) a informé les parties que la cause était reportée dans l'état par-devant lui-même.

b) Le 18 août 2008, le conseil commun de Q._____, K._____ et F._____ a déposé une requête d'appel en cause. Celle-ci se fondait en substance sur le constat que la demande du 25 avril 2008 se limitait à requérir l'octroi d'un passage nécessaire sur les parcelles sises au Chemin ZZ._____, alors que d'autres alternatives existaient par l'ouest de la parcelle HH._____, l'une passant au sud de la parcelle [...] et l'autre à son extrémité nord. Au final, ils concluaient avec suite de frais et dépens essentiellement à être autorisés à appeler en cause la Société F._____ SA, L._____, B.V._____ et A.V._____, A.G._____, B.G._____ et C.G._____, I._____, A.E._____ et B.E._____, [...] et [...], O._____, [...], [...], [...], U._____, [...], [...], [...] et [...], [...], [...], [...], [...], l'administratrice [...] SA et enfin [...], ceci aux fins de prendre la conclusion suivante :

« L'accès piétonnier et pour tous véhicules à la parcelle no. HH._____ de la Commune de [...] aura lieu, moyennant pleine et complète indemnisation par les demandeurs des propriétaires débiteurs des servitudes nécessaires :

- soit par les parcelles (et les lots y afférents) nos [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...];

- soit par les parcelles (et les lots y afférents) nos [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...]. »

Par jugement incident du 13 novembre 2008, le Président a rejeté la requête d'appel en cause.

Ensuite du recours formé par Q._____, K._____ et F._____, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rendu le 10 juin 2009 un arrêt par lequel elle a admis le recours et réformé le jugement du 13 novembre 2008 en ce sens que la requête tendant à l'appel en cause de la Société Anonyme F._____SA, P._____, H._____, L._____, B.V._____ et A.V._____, A.G._____, B.G._____ et C.G._____, I._____, A.E._____ et B.E._____, [...] et [...],O._____, [...], [...], [...],U._____, [...], [...], [...] et [...], [...], [...], [...], [...], l'administratrice [...] SA et enfin [...] a été admise.

c) Une nouvelle requête d'appel en cause a été adressée le 30 novembre 2009 au Président par U._____, O._____, A.V._____ et B.V._____, [...] et [...], [...], [...] et [...],C.G._____, A.G._____ et B.G._____ ainsi que I._____. Ceux-ci concluaient en particulier à être autorisés à appeler en cause les propriétaires des parcelles n° [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...].

Par jugement incident du 25 février 2010, le Président a rejeté la requête d'appel en cause précitée. Ce rejet a été confirmé par la Chambre des recours du Tribunal cantonal dans un arrêt du 20 juillet 2010 ainsi que par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 10 décembre 2010.

d) Par réponse du 30 septembre 2010, Q._____, K._____ et F._____ ont conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande et, subsidiairement, à ce que l'accès piétonnier et pour tous véhicules à la parcelle HH._____ ait lieu, moyennant pleine et complète indemnisation par les demandeurs des propriétaires débiteurs des servitudes nécessaires, soit par les parcelles [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], soit par les parcelles [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...].

Z._____, S._____, [...] et [...],A.J._____ et B.J._____, B._____, D._____, A.Y._____ et B.Y._____, A.T._____ et B.T._____ ainsi que A.C._____ et B.C._____ ont déposé une réponse le 17 novembre 2010, dans laquelle ils ont conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande du 25 avril 2008.

A.M._____ et B.M._____ ont pour leur part déposé une réponse du 17 janvier 2011 au pied de laquelle ils ont également conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande du 25 avril 2008.

Le 17 janvier 2011, A.N._____ et B.N._____ ont conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande du 25 avril 2008.

U._____, O._____, A.V._____ et B.V._____, A.E._____ et B.E._____, [...], [...] et [...],C.G._____, A.G._____ et B.G._____ ainsi que I._____ ont déposé une réponse le 4 mars 2011, dans laquelle ils ont conclu, sous suite de frais, à ce que les défendeurs Q._____ et consorts, Z._____ et consorts, A.M._____ et B.M._____ ainsi que A.N._____ et B.N._____ soient déboutés de leurs conclusions respectives, tant principales que (pour les premiers) subsidiaires.

Les autres parties au présent litige ont soit déclaré s'en remettre à justice, soit n'ont pas procédé.

e) Ensuite du décès de [...] en date du 5 février 2009 et de l'acceptation pure et simple de sa succession par [...] (unique héritière), cette dernière a repris sa place dans le procès. Elle a par la suite transféré la propriété de la parcelle HH._____ au demandeur par acte conclu devant notaire le 2 septembre 2010. Elle lui a également cédé par convention du même mois tous les droits en inscription d'une servitude de passage et en dépens qui lui reviendraient dans le cadre de la procédure initiée le 25 avril 2008.

5. a) Une audience préliminaire s'est tenue par-devant le Président en date du 8 novembre 2011. A cette occasion, les parties présentes ont notamment déclaré ne pas s'opposer aux substitutions de parties intervenues.

b) Une ordonnance sur preuves a été rendue le 16 novembre 2011, dans laquelle la mise en œuvre d'une expertise ainsi qu'une vision

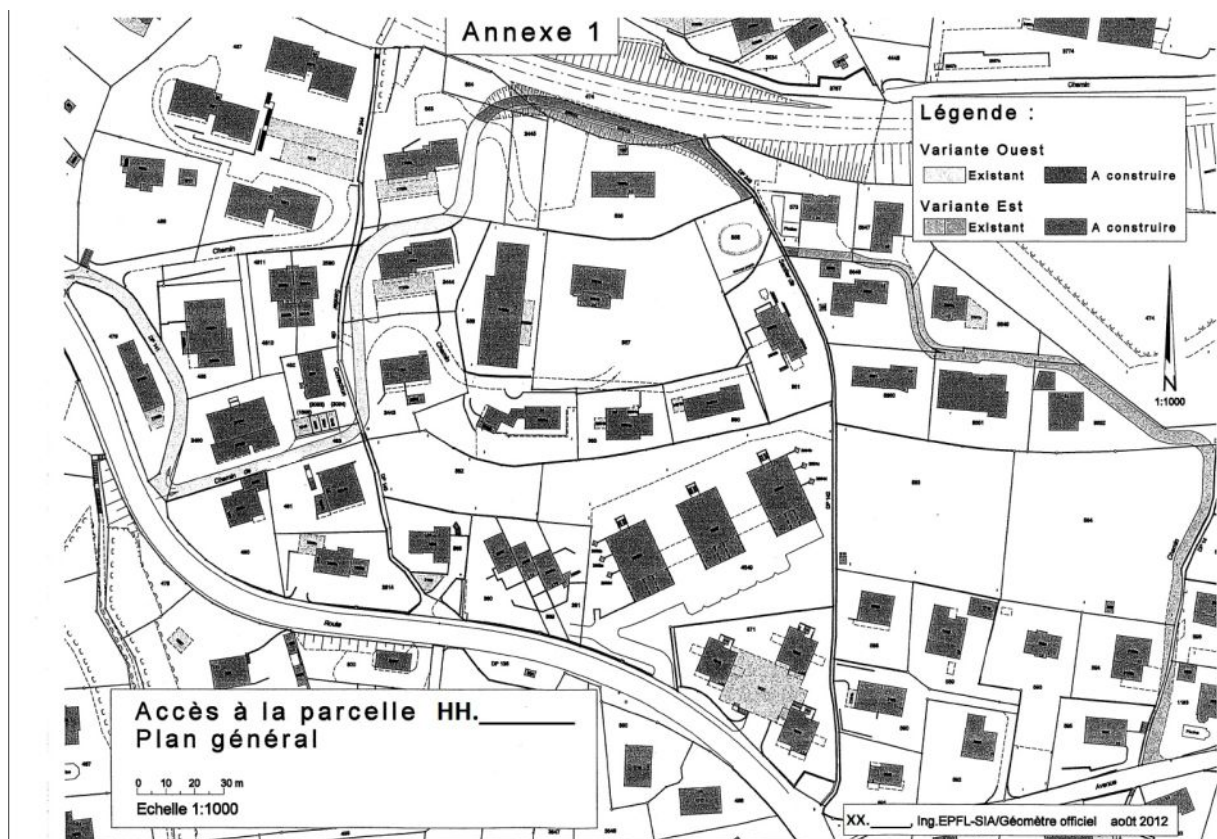
locale ont notamment été ordonnées. Par courrier du même jour, le Président a informé les parties qu'il était pris acte de leur accord quant aux substitutions de parties intervenues depuis le dépôt de la procédure, ceci avec la conséquence que [...], déclarée hors de cause et de procès, était remplacée par le demandeur seul, que [...] et [...], déclarés hors de cause et de procès, étaient remplacés par A.W._____ et B.W._____, que feu [...] était remplacée par [...] et [...] et enfin que [...], déclarée hors de cause et de procès, était remplacée par [...] et [...].

c) En date du 12 juillet 2012, il a été pris acte de la substitution de représentante d'une partie intervenue s'agissant de l'administratrice de la PPE constituée sur la parcelle [...] de la Commune de [...], la nouvelle administratrice partie à la présente procédure étant la Régie [...] SA.

6. a) L'expert XX._____ a rendu son rapport d'expertise le 27 août 2012. Il a pour l'essentiel proposé deux variantes, la première, la variante ouest (par le chemin de [...]), impliquait la réalisation d'une chaussée ayant une emprise d'environ 370 m², à laquelle il fallait ajouter l'emprise de talus de murs de gabions et de banquettes d'environ 450 m², l'emprise totale de l'aménagement étant donc d'environ 785 m². Selon l'expert, une inspection des lieux montrait que la partie de la parcelle des F._____ SA traversée ainsi qu'une partie de la parcelle [...] formaient un bosquet important d'environ 540 m², qui n'était pour l'instant pas soumis à la législation forestière. L'aménagement proposé aurait ainsi pour conséquence d'anéantir ce bosquet en ne maintenant qu'un faible cordon boisé au sommet du talus bordant le chemin au sud de celui-ci. En résumé, cette variante impliquait un aménagement très important dont l'emprise correspondait à 1,5 fois la surface de la parcelle à desservir, étant précisé que ce nouveau chemin d'accès ne limitait pas les possibilités de construire des parcelles traversées. Toutefois la suppression d'une partie importante du bosquet était un préjudice non négligeable qui portait atteinte principalement à l'intérêt général. La seconde variante, appelée variante est (par le chemin du ZZ._____) impliquerait des frais de construction très faibles, quelques précautions

devant toutefois être prises pour éviter une éventuelle fissuration de la piscine située en amont. Cette variante impliquerait en outre un échange de terrain à surfaces égales entre les parcelles HH._____ et II._____ et ne limiterait pas les possibilités de construire de la parcelle n° BB._____ sur laquelle le nouvel aménagement serait réalisé. Elle obligerait cependant ses propriétaires à laisser le passage libre. Selon l'expert, la gêne subie resterait faible et pourrait être atténuée par la construction d'un mur bordant le passage au pied de la vigne et se prolongeant de quelques mètres en direction de la cour. Avec 4 ou 5 places de parc (garage compris), la capacité de parcage de la parcelle n° BB._____ restait largement supérieure à la norme USPR appliquée actuellement par les Communes (1 place pour 100 m² de logement). En conclusion, l'expert a estimé que la solution la moins dommageable au sens de l'art. 694 CC était la variante est.

Le plan suivant était par ailleurs annexé à ce rapport, afin de clarifier les concepts de « variante ouest » et « variante est » :



b) Plusieurs des parties défenderesses, pour l'essentiel domiciliées le long du Chemin ZZ._____, ont requis qu'une seconde

expertise soit réalisée par un autre expert, respectivement qu'un complément d'expertise soit ordonné.

Par courrier du 30 janvier 2013, le Président a informé les parties qu'il rejetait en l'état les requêtes tendant à la réalisation d'une seconde expertise. Dans un courrier du lendemain adressé à l'expert, il a ordonné qu'un complément d'expertise soit réalisé sur certains points particuliers. L'expert a déposé son rapport complémentaire en date du 7 mai 2013. Il en ressort qu'un chemin d'accès passant par le sud de la parcelle n° [...] (propriété d'U. _____) nécessiterait les travaux suivants :

- remplacement du mur existant situé en limite des parcelles n° [...] et [...] par un nouveau mur. Le mur actuel, appartenant à la parcelle n° [...], est en très mauvais état. Il ne pourrait pas être maintenu en cas de construction d'un chemin ;
- travaux de terrassements dans le talus existant de la parcelle n° [...];
- construction d'un nouveau mur pour retenir la terrasse de la villa U. _____ ;
- reconstitution des aménagements de jardins (en particulier d'une haie qui reculerait de 4m par rapport à son emplacement actuel).

L'expert a estimé le coût de ces travaux à 250'000 fr. au minimum en raison de la topographie des lieux imposant un parcours à flanc de coteau, bordé obligatoirement par 2 murs.

Il a résumé la comparaison des trois variantes dans le tableau suivant :

Variante	<i>accès par</i>	<i>Longueur nouveau chemin</i>	<i>emprise nouveau chemin</i>	<i>Coût des travaux</i>	<i>préjudice écologique</i>	<i>Préjudice financier</i>	<i>limitation des possibilités de construire</i>
« F. _____ SA »	<i>l'ouest</i>	<i>100 m</i>	<i>785 m2</i>	<i>min. 390'000.- -</i>	<i>très important</i>	<i>s/parc. n° [...] et [...] faible</i>	<i>Aucune</i>
« U. _____ »	<i>l'ouest</i>	<i>60 m</i>	<i>240 m2</i>	<i>min. 240'000.- -</i>	<i>important</i>	<i>s/parc. n° [...] assez important</i>	<i>faible</i>
« Q. _____ »	<i>l'est</i>	<i>6m à 12m</i>	<i>30 à 50 m2</i>	<i>40'000.-- à 50'000.--</i>	<i>faible</i>	<i>s/parc. n° BB. _____ et</i>	<i>aucune</i>

				<i>frs</i>		<i>II. _____ faible</i>	
--	--	--	--	------------	--	-----------------------------	--

S'agissant de l'évaluation de la perte de valeur des propriétés concernées par les diverses variantes, l'expert a relevé que la variante ouest « F. _____ SA » était manifestement disproportionnée. S'agissant de la variante ouest « U. _____ », il a relevé que l'emprise du chemin, d'environ 240 m², était entièrement soustraite à l'usage de son propriétaire ; elle diminuait en outre les possibilités d'aménager les espaces extérieurs. Enfin, en ce qui concerne la variante est « Q. _____ », l'expert a indiqué que la parcelle BB. _____ était actuellement dotée d'une surface de parcage très largement surdimensionnée, de sorte que le préjudice provoqué par la création d'un droit de passage sur la parcelle concernée était qualitativement et quantitativement plus important dans la variante ouest « U. _____ » que dans la variante est « Q. _____ ». L'expert a donc conclu qu'après l'introduction d'une 3^e variante, il apparaissait toujours très clairement que la solution la moins dommageable au sens de l'art. 694 CC était la variante « Q. _____ ».

c) Ensuite du dépôt du rapport complémentaire précité, les défendeurs A.T. _____ et B.T. _____, A.C. _____ et B.C. _____, Z. _____, S. _____, [...] et [...], B. _____, D. _____, A.Y. _____ et B.Y. _____, A.W. _____ et B.W. _____ ainsi que A.J. _____ et B.J. _____ ont à nouveau requis qu'une nouvelle expertise soit ordonnée. Par courrier du 27 juin 2013, le Président les a informés qu'il n'entendait pas revenir sur sa décision du 30 janvier précédent.

Suite à une interpellation du Président, l'expert a déposé le 20 août 2013 un nouveau rapport complémentaire, dans lequel il a notamment expliqué que si l'on considérait les 3 variantes d'accès à la parcelle HH. _____ (« F. _____ SA », « U. _____ » et « Q. _____ »), seules les parcelles touchées par des travaux de construction devaient être prises en considération pour une évaluation de perte éventuelle de valeur. Pour l'ensemble des autres parcelles situées sur le passage de ces chemins d'accès existants, le préjudice était totalement insignifiant et la perte de valeur nulle.

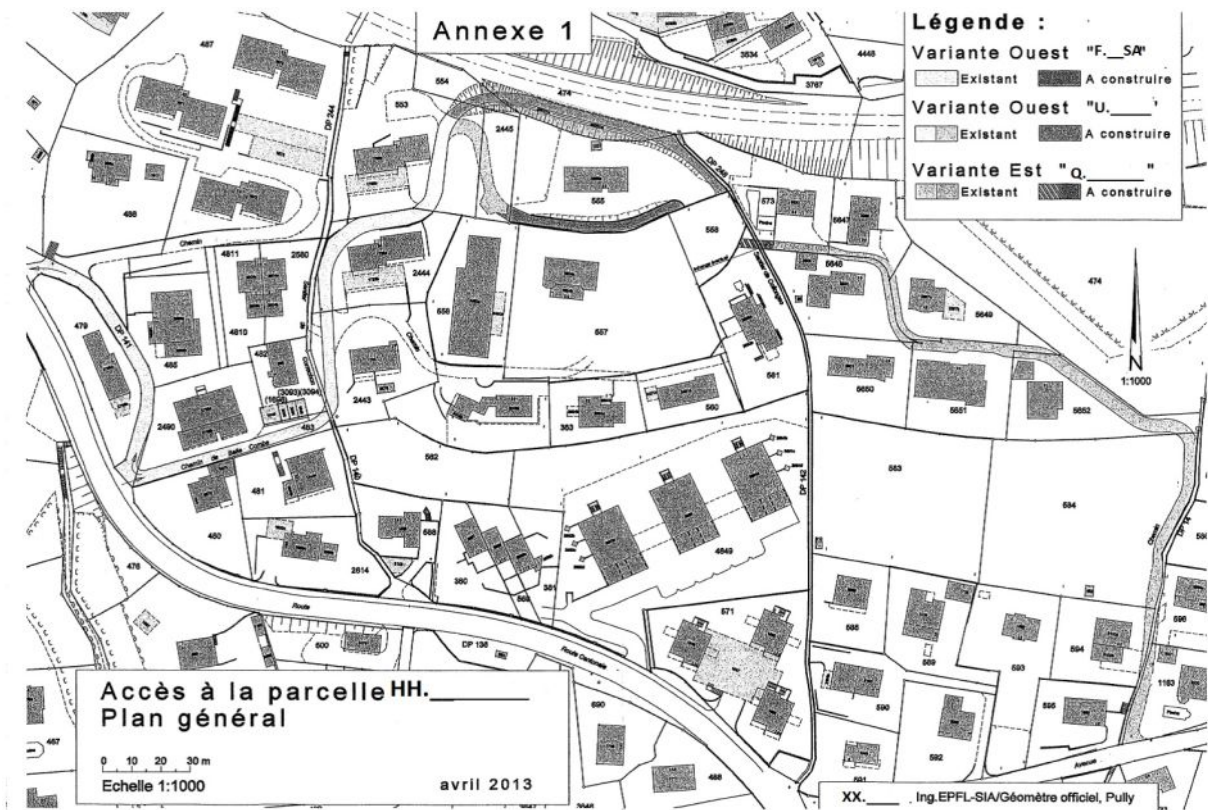
Selon l'expert, les parcelles voisines touchées par les travaux étaient les suivantes :

Parcelle	Propriétaires	Commentaire	Préjudice
Variante « F. _____ SA »			
Parcelle [...]	PPE	Raccordement routier de 10m dans un talus hors des espaces constructibles	0
Parcelle [...]	[...] et [...]	Passage de 10m dans un talus ; parcelle non constructible	0
Parcelle [...]	F. _____ SA	Passage de 60m dans un espace non constructible	0
Parcelle [...]	U. _____	Passage de 60m dans un espace non constructible	0
Variante « U. _____ »			
Parcelle [...]	U. _____	Passage de 1m dans un espace non constructible	0
Parcelle [...]	U. _____	Passage de 60m dans un espace non constructible. Cet espace est actuellement aménagé en jardin engazonné	Non négligeable
Variante « Q. _____ »			
Parcelle BB. _____	Q. _____ et K. _____	Passage de 22m dans un espace non constructible Cet espace est en grande partie déjà aménagé et utilisé pour la manœuvre de véhicules	0
Parcelle II. _____	F. _____	Passage de 6m dans un espace non constructible Cet espace peut faire l'objet d'un échange de terrains très profitable pour les 2 parties	0

L'expert a en outre relevé que dans le cas de la variante « U. _____ », l'emprise du chemin, d'environ 240 m², actuellement en verdure, était entièrement soustraite à l'usage de son propriétaire, ce qui

n'était pas négligeable pour une parcelle de 2'065 m². En conséquence, la perte de valeur de la parcelle [...] a été estimée à 5%. Dans le cas de la variante « Q._____ », l'expert a indiqué que la configuration de parcage très confortable n'était pas affectée par l'accès projeté. Cet accès (déjà aménagé sur 55 m²) pouvait aussi servir en tout temps d'espace de manœuvre pour les propriétaires et visiteurs de la villa érigée sur la parcelle BB._____, étant précisé que le reste de l'accès projeté (15 m²) était actuellement enroché. En conséquence, la perte de valeur de la parcelle BB._____ pouvait être considérée comme nulle.

Le plan suivant était par ailleurs annexé au rapport complémentaire :



7. a) Par courrier du 23 juillet 2013, B.V._____ et A.V._____ ont informé le Président qu'ils avaient vendu leur appartement sis au chemin [...] et ont indiqué s'en remettre à justice. Le 26 août suivant, le nouveau propriétaire de l'appartement en question a refusé de prendre part à la procédure en indiquant ne pas en avoir été informé lors de la vente. Cet argument a été contesté par les intéressés dans un courrier du 12 septembre 2013.

b) Le 23 septembre 2013, [...] a indiqué avoir vendu son « appartement de [...]».

8. a) L'audience de jugement s'est tenue le 16 janvier 2014 et a débuté par une vision locale au chemin [...] en présence des demandeurs et de plusieurs défendeurs, personnellement présents ou représentés. A cette occasion, Le Président a effectué les constatations suivantes s'agissant de cinq éventualités de passage :

- ad passage au sud de la parcelle [...]: une distance d'environ 5 à 6 mètres à vue d'œil sépare la limite sud de la propriété et la villa qui y est érigée. Une forte déclivité existe à la limite séparant les parcelles [...] et [...], étant précisé que la villa érigée sur ce second terrain ne dispose que de peu de fenêtres sur sa face nord ;

- ad passage au nord de la parcelle [...]: le passage qui existe au nord de la parcelle [...] longe les voies de train et est large d'environ 2 mètres. Une forte déclivité existe entre la parcelle HH._____ et les voies [...]. Par ailleurs, le chemin pédestre qui existe actuellement sur le côté est de la parcelle HH._____ et remonte jusqu'aux voies [...] (soit le sentier [...]) fait moins d'un mètre de large environ. A son extrémité ouest, le sentier [...] débouche sur le haut du chemin [...], dans un lieu construit essentiellement d'immeubles. Cette partie du Chemin [...] ne permet a priori pas le croisement de véhicules compte tenu de son étroitesse ;

- ad passage par le chemin ZZ._____ : la déclivité entre la parcelle HH._____ et le chemin ZZ._____ est limitée mais existante. Le passage qui devrait être construit se trouverait sur la face sud de la maison érigée sur la parcelle BB._____, actuellement occupée par des places de parc. Il passerait relativement proche de la piscine qui est construite sur cette parcelle, qu'il est possible d'apercevoir depuis le sentier [...]. La déclivité du chemin ZZ._____ est plus ou moins similaire à celle du chemin [...]. De même, il apparaît lui aussi relativement étroit, de sorte que le croisement de véhicules peut s'avérer difficile. Enfin, il s'inscrit dans un environnement composé exclusivement de villas ;

- ad passage par le chemin [...] puis à l'est de la parcelle [...]: il serait nécessaire de créer un passage entre les parcelles [...] et II._____,

qui déboucherait directement sur la parcelle HH._____. La déclivité du terrain à cet endroit est cependant particulièrement marquée ;

- ad parcelle [...]: un chemin d'accès à la villa construite sur la parcelle [...] démarre sur la branche sud du chemin [...] et passe par le centre de la parcelle, avant de retourner à l'ouest. La déclivité entre cette parcelle et la parcelle HH._____ est relativement faible, un éventuel chemin les liant pouvant être construit à flanc de coteau. Un grand pin est toutefois présent du côté est de la parcelle.

Compte tenu des constatations effectuées lors de l'inspection locale, le Président a informé les parties que l'expert devait à nouveau être interpellé afin de préciser son rapport s'agissant des autres voies d'accès qui pourraient être retenues ainsi que de la valeur vénale des surfaces touchées par les servitudes de passage requises.

b) L'expert XX._____ a déposé le 15 mai 2014 un nouveau rapport complémentaire daté de la veille, dont il ressort en substance ce qui suit :

« (...)

1) Passage sur la parcelle [...]

(...)

La variante « **[...] n°1** » passe le long de la limite Nord de la parcelle [...].

Cette solution nécessite d'importants travaux de terrassements et de construction ou reconstruction de mur. Elle porte aussi un préjudice à la parcelle [...] (U._____) dans sa partie sud-ouest. Un problème de séparation des accès doit être résolu à cet endroit (un accès montant et un accès descendant). La mise en œuvre de cette solution est aussi coûteuse que la variante précédemment étudiées passant sur la parcelle [...].

La variante « **[...] n°2** » passe le long de la limite Est de la parcelle [...].

Cette solution est extravagante en raison de sa pente excessive (30%). Un tel accès est inutilisable en automne (feuilles mortes) et en hiver. Cette pente est presque le double de la pente maximale du chemin ZZ._____ (17%). A titre de comparaison la pente d'un tremplin de saut à ski est de 46%.

La variante « [...] n°3 » prolonge l'accès existant de la villa [...].

Cette solution présente le défaut majeur de couper en deux la zone constructible de la parcelle (périmètre en traitillé vert sur le plan annexé). Elle réduit très fortement les possibilités de construire sur la parcelle, que ce soit en complément ou en remplacement de la villa actuelle. Une parcelle compacte ainsi partagée par la diagonale perd au moins le tiers de sa valeur. Aucun spécialiste de l'immobilier n'aurait l'idée de conseiller cette solution. Le propriétaire de la parcelle [...] serait inconscient d'accepter une proposition pareille.

En conséquence les variantes « [...] n°2 » et « [...] n°3 » peuvent être considérées comme complètement irréalistes : elles sont à éliminer immédiatement sans aucune hésitation.

La variante « [...] n°1 » est presque semblable à la variante « U. _____ » déjà étudiée. Or cette dernière est 5 fois plus coûteuse que la variante « Q. _____ » (voir mon rapport complémentaire du 4 mai 2013).

2) Valeur des emprises dans les diverses variantes

(...)

Le prix du m² de terrain peut être estimé à 1500.-- frs. Pour estimer ou comparer l'indemnisation pour les 3 variantes « U. _____ », « [...] n°1 » et « Q. _____ » on peut utiliser par exemple la formule suivante :

$$(\text{surface d'emprise}) \times (1500.-- / 3)$$

ce qui donne les résultats suivants :

Variante	surface de la parcelle	longueur nouveau chemin	emprise nouveau chemin	coût des travaux (Frs)	préjudice financier	indemnisation (Frs)
« U. _____ »	2065 m ²	60 m	240 m ²	min. 240'000.- -	s/parc. n° [...] assez important	120'000.--
« [...] n°1 »	3364 m ²	55 m	220 m ²	min. 240'000.- -	s/parc. n° [...] et [...] assez important	110'000.--
« Q. _____ »	1097 m ²	6m à 12m	30 à 50 m ²	40'000.-- à 50'000.-	s/parc. n° BB. _____, faible s/parc. n°II. _____, à résoudre par échange	15'000.--

3) Proposition sur la façon d'indemniser les propriétaires du chemin ZZ. _____, si la variante « Q. _____ » est retenue.

Il ressort des considérations qui précèdent que la variante « Q. _____ » reste la solution la moins dommageable, la plus simple et

la moins coûteuse. Les remarques et conclusions de mes précédents rapports restent toutes valables.

Dans cette optique il convient de trouver une façon d'indemniser les propriétaires concernés :

- En ce qui concerne la parcelle BB. _____ (Q. _____) il y a lieu de prévoir une indemnisation de 15.000.-- frs.

- Pour les parcelles ayant participé à la construction du chemin ZZ. _____ il y a lieu de prévoir une indemnisation semblable à celle qui avait été demandée en 2002 pour la construction de la villa Q. _____.

En outre :

Les frais d'entretien de la nouvelle servitude sur la parcelle BB. _____ doivent être :

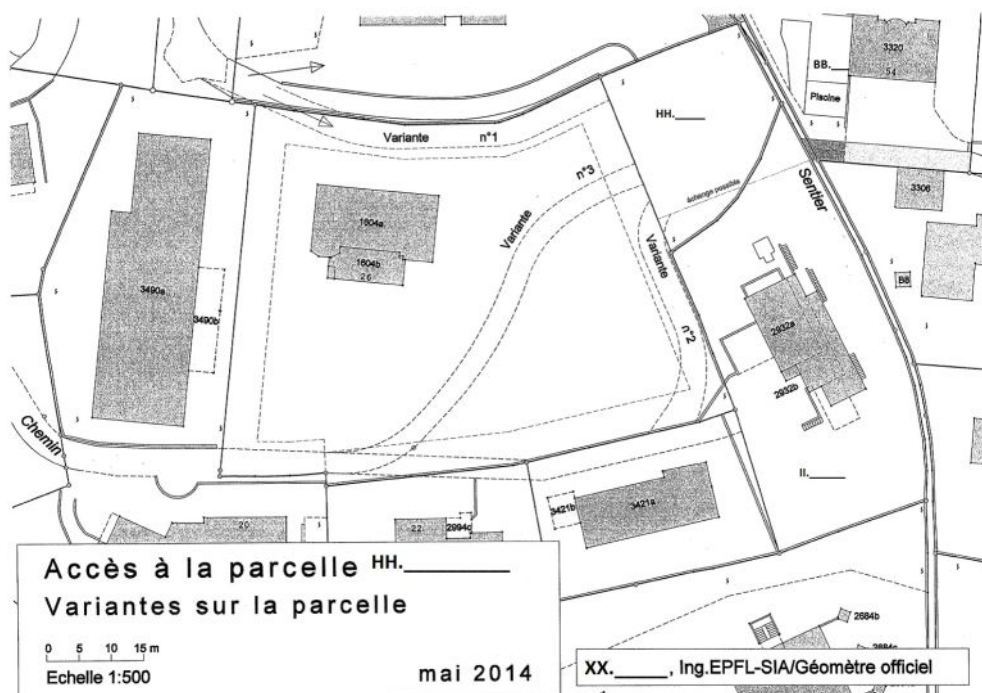
- répartis pour la partie de l'accès utilisé en commun, et

- entièrement à la charge du fonds dominant pour l'autre partie de l'accès.

Les frais d'entretien de la servitude du chemin ZZ. _____ doivent se répartir selon la règle existante, en intégrant le nouveau fonds dominant.

(...) »

Le plan suivant était annexé au rapport complémentaire, afin de clarifier les trois voies d'accès « [...] » :



c) Une seconde audience de jugement s'est tenue le 24 novembre 2014.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 27]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, formés en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables à la forme.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans

retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

2.3 En l'espèce, les appelants Q. _____ et K. _____ ont produit un onglet de pièces sous bordereau. Les pièces A à D, qui sont des pièces dites de forme, ainsi que les pièces E à G, qui figuraient déjà au dossier de première instance, sont recevables. Quant à la pièce H, qui regroupe plusieurs documents établis de manière antérieure à l'audience de jugement du 24 novembre 2014, elle est nouvelle et aurait dû être produite devant le premier juge si les appelants avaient fait preuve de la diligence requise. Elle est donc irrecevable. Les appelants A.W. _____ et consorts ont produit une seule pièce à l'appui de leur appel, à savoir un arrêt rendu le 3 août 2011 par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans une cause divisant R. _____, [...] et [...] d'avec la Municipalité de [...]. Cette pièce, qui est nouvelle, est également largement antérieure à l'audience de jugement du 24 novembre 2014, de sorte qu'elle est irrecevable. Au demeurant, elle n'est pas pertinente s'agissant de l'issue des appels.

3.

3.1 En premier lieu, il convient de trancher la portée du courrier adressé par [...] le 9 septembre 2015, dans lequel elle a indiqué avoir vendu son appartement en 2014, de sorte qu'elle n'avait plus d'intérêt à recevoir les décisions rendues dans la présente affaire.

3.2 Lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire (art. 83 al. 1 CPC). L'application de l'art. 83 al. 1 CPC peut notamment s'envisager en cas d'aliénation du fonds servant par son propriétaire alors que ce dernier défend à une action concernant une servitude foncière ou un passage nécessaire (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 10 ad art. 83 CPC).

La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de l'acquéreur et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit – sans y être obligés – à opérer cette substitution. L'expression de cette volonté, qui doit émaner conjointement du substituant et du substitué, n'est pas soumise à une exigence de forme particulière, pourvu qu'elle soit explicitement formulée à l'intention du tribunal, ce qui se fera en principe par écrit. A supposer que la partie ayant acquis la légitimation refuse d'entrer dans le procès en lieu et place du plaideur duquel il la tient, le procès se continuera entre les parties initiales (Jeandin, op. cit., n. 13 ad art. 83 CPC).

3.3 En l'espèce, dès lors que les acquéreurs de la part de copropriété de [...], dont on ignore d'ailleurs l'identité, n'ont pas manifesté leur volonté de reprendre le procès en lieu et place de celle-ci, il n'y a pas lieu de procéder à une substitution de parties.

4.

4.1 Les appelants Q._____ et K._____ se plaignent en premier lieu de constatation manifestement inexacte et incomplète des faits. Ils font grief au premier juge de n'avoir pas fait état d'une lettre de la Régie [...], qui avait estimé la perte de valeur de leur propriété à 300'000 fr. en cas de création d'une route d'accès à la propriété de l'intimé R._____. Ils soutiennent également que l'instruction n'a pas porté sur les coûts de réalisation du chemin ZZ._____ et se réfèrent à la pièce H nouvellement produite en appel.

4.2 S'agissant d'abord de la lettre de la Régie [...], l'état de fait retenu à cet égard n'est pas inexact. En effet, dès lors qu'une expertise judiciaire a été ordonnée et que l'expert mandaté a précisément chiffré la perte de valeur des différentes parcelles grevées par la servitude de passage nouvellement créée, il n'y avait pas lieu de faire état d'un simple courrier émanant d'une régie mandatée par les intéressés eux-mêmes, qui ne pouvait au surplus pas entrer en ligne de compte pour évaluer la perte de valeur de la parcelle des appelants.

En ce qui concerne les coûts de réalisation du chemin ZZ._____, il n'y avait pas lieu de les chiffrer (cf. consid. 8.1 *infra*). Au surplus, comme on l'a vu sous consid. 2.3 *supra*, la pièce H, sur laquelle les appelants se fondent, est irrecevable.

Ainsi, l'état de fait du jugement attaqué n'est pas manifestement inexact ou incomplet et le grief des appelants, infondé, doit être rejeté.

5.

5.1 Tant les appelants A.W._____ et consorts que les appelants Q._____ et K._____ font grief au premier juge de n'avoir pas appliqué le principe de la subsidiarité du droit civil, tel que dégagé par le Tribunal fédéral (ATF 136 III 130, JdT 2010 I 291). Ils font notamment valoir que l'autorité administrative aurait dû amener l'intimé R._____ à faire trancher son droit à l'équipement en droit public plutôt que d'être renvoyé à agir par l'art. 694 CC. Les appelants A.W._____ et consorts font également valoir que R._____ a retiré le recours qu'il avait interjeté contre le refus d'octroi du permis de construire.

5.2

5.2.1 En application de l'art. 5 LCAP (loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974 ;

RS 843), l'art. 49a LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; RSV 700.11) confère à l'intéressé un droit à obtenir une décision sur l'équipement de sa parcelle constructible, selon le droit public. Selon la jurisprudence du Tribunal cantonal, le défaut d'équipement d'une zone à bâtir, notamment quant aux accès, doit être prioritairement réglé par des moyens de droit public, et subsidiairement seulement par le droit civil fédéral (RDAF 2013 I 115 et les réf. citées). Cette jurisprudence est revenue sur une pratique plus ancienne, en partie contradictoire (RDAF 2007 I 118 et 119).

En l'absence de passage légal de droit public cantonal vaudois (ATF 121 I 65, JdT 1996 I 452), les moyens de droit public qui doivent être prioritairement utilisés sont le remaniement parcellaire, la rectification de limites ou l'expropriation.

5.2.2 La mise en œuvre d'un remaniement parcellaire au sens de l'art. 20 LAT (loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 ; RS 700) relève des art. 81 ss LAF (loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 ; RSV 913.11) dans le canton de Vaud. Les seules possibilités offertes en l'absence d'un accord de tous les intéressés tiennent en la constitution d'un syndicat aux conditions des art. 85j ss LAF ou en la rectification de limites de l'art. 93a LAF.

5.2.3 La seule possibilité de constituer un syndicat de remaniement parcellaire en application de l'art. 20 LAT tient en la possibilité offerte aux propriétaires intéressés de le faire (art. 85j LAF) ou à la Municipalité de l'ordonner. Une constitution à la demande d'un seul propriétaire est clairement exclue par le texte de l'art. 85j LAF ; la Municipalité ne peut quant à elle prendre une décision de telle constitution que lorsque l'élaboration et l'exécution de sa planification font que cette mesure est « rendue indispensable » (art. 85k al. 1 LAF).

Il en va de même de la rectification de limites de l'art. 93a LAF, qui ne peut être mise en œuvre d'office que si « un but d'intérêt public

prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible, ou la mise en œuvre de pôles de développement économiques ou de logements cantonaux (...) » l'exigent.

5.2.4 Toutes ces formes de remboursements permettant la mise en œuvre de l'art. 30 LAT partagent avec l'expropriation formelle l'introduction de restrictions administratives à la propriété privée dans un but d'intérêt public (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 801 p. 359).

Au demeurant, toute activité de l'Etat doit reposer sur un intérêt public, qui existe indépendamment des intérêts privés qui peuvent aller dans le même sens (Moor/Flückiger/Martenet, Droit administratif, 2012, n. 785 ss).

En matière d'expropriation, la desserte d'une ou de deux parcelles n'est pas d'intérêt public pour atteindre la propriété privée d'autrui (ATF 114 Ia 341). Cette jurisprudence reste pertinente aussi bien pour l'expropriation formelle que pour les remaniements parcellaires de l'art. 20 LAT.

La doctrine relève au demeurant, en droit vaudois, que lorsque l'équipement est demandé par un propriétaire isolé de la zone à bâtir, il n'existe pas de base légale lui permettant de se faire reléguer les prérogatives de l'autorité pour remembrer ou exproprier (Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois des constructions, 2010, ch. 4 ad art. 49a LATC).

Il faut ainsi examiner l'existence d'un intérêt public de cas en cas pour appliquer l'art. 20 LAT, respectivement les art. 4 ss LCAP, en fonction des circonstances et des intérêts en cause, le seul défaut des équipements ne suffisant pas en soi et de façon générale (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 830 p. 367).

5.3 Il ressort des faits de la cause que la parcelle HH._____, comme celle des appelants, appartient à une large zone constructible à faible densité, les parcelles avoisinantes étant toutes dotées de constructions à l'exception de l'unique parcelle HH._____ de l'intimé.

Face à un bâti entièrement réalisé à l'exception d'une parcelle unique dans l'environnement immédiat, force est de constater l'absence d'un intérêt public prépondérant à engager une procédure de remaniement ou de rectification contraignant pour un ensemble de parcelles privées. Au surplus, le législateur cantonal n'a pas envisagé d'activer le remaniement dans une situation de ce type (cf. consid. 5.2.4 *supra*).

Il résulte en outre de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 136 III 130, JdT 2010 I 191) que l'art. 694 CC n'a été abrogé ni par l'art. 20 LAT ni par les art. 4ss LCAP, et qu'il reste subsidiairement applicable dans le cas où les moyens de droit public ne peuvent être mis en œuvre. Tel doit être le cas d'une situation exceptionnelle ou rare où une unique parcelle n'est pas construite et n'est pas dotée d'accès suffisants dans un périmètre entièrement construit.

Ces questions, qui relèvent du droit public, peuvent être examinées préjudiciellement par le tribunal civil. Il n'est pas décisif, dans le cas présent, que le juge administratif ait suspendu une instance de recours jusqu'à droit connu sur le plan civil ou que l'instance ait été supprimée après retrait du recours.

Le Tribunal fédéral a en l'état prescrit au tribunal civil de ne pas statuer sur la nécessité au sens de l'art. 694 CC parallèlement à une instance administrative qui statue, elle, sur la notion d'équipement suffisant pour construire (TF, RNRF 2014, n. 12 p. 122 et les réf. citées). Or, cette condition précise est en l'état acquise, les appelants admettant tous, en réclamant l'application des art. 20 LAT et 4 ss LCAP, un droit à l'équipement actuellement non suffisant pour la parcelle HH._____. Cela

étant, l'octroi d'un passage nécessaire selon l'art. 694 CC ne va en l'espèce pas plus loin que les normes de droit public sur l'équipement suffisant, en conformité avec la jurisprudence déjà citée (ATF 136 III 130, JdT 2010 I 291 ; TF, SJ 2010 I 321 et SJ 2014 I 352).

6.

6.1 Le jugement entrepris correspondant aux principes applicables au champ d'application de l'art. 694 CC, il convient de passer à l'examen des autres griefs formulés par les appelants.

Les appelants A.W._____ et consorts invoquent le défaut d'une seconde expertise judiciaire pourtant requise, respectivement le caractère incomplet du rapport complémentaire de l'expertise judiciaire sur lequel ils n'auraient pas eu la possibilité de s'exprimer en première instance, contrairement aux indications du premier juge.

Dans le cadre de la procédure cantonale alors applicable en première instance, l'art. 8 CC, comme l'art. 29 Cst., ne donne pas droit à deux expertises judiciaires pour la preuve de faits techniques (ATF 129 III 535 consid. 2.4, JdT 2003 I 590). Quant à la possibilité de s'exprimer de façon critique sur le complément, les appelants l'ont exercée par leurs écrits, et aussi bien en plaidant qu'en faisant appel du premier jugement, de sorte que formellement, un tel grief ne peut être retenu.

Les critiques des appelants sur les lacunes alléguées des rapports d'expertise judiciaires seront développées plus loin s'agissant de l'application de l'art. 694 al. 2 CC (cf. consid. 7 *infra*).

6.2 Les appelants Q._____ et K._____ invoquent quant à eux la convention signée en juillet 2002 limitant l'extension des fonds au bénéfice d'un passage par le chemin ZZ._____.

A cet égard, il faut relever que l'intimé n'était pas partie à la convention en question et n'a pas souscrit l'engagement qu'elle comporte.

Y ont souscrit ses prédécesseurs, soit les anciens propriétaires de la parcelle n° HH._____; ceux-ci ont certes pris l'engagement de faire reprendre la convention par leurs successeurs quant à la parcelle, mais les appelants n'ont nullement démontré que cet engagement aurait été exécuté, soit que l'intimé aurait déclaré reprendre l'obligation d'exclusivité née de la convention.

Le fait que la convention de 2002 ait été un élément de transaction judiciaire ne permet pas de l'étendre à des tiers qui n'y ont pas adhéré. S'agissant d'une renonciation liée à l'immeuble, faite par avance, une servitude est exclue pour lier tout acquéreur, dans la mesure où la renonciation à une prétention légale n'affecte pas l'usage du fonds de celui qui en est le bénéficiaire (Caroni-Rudolf, Der Notweg, thèse 1969, pp. 121-122).

Aucun engagement contradictoire ne peut être reproché à la partie intimée. Le préjudice, par hypothèse non réparé par l'indemnité légale, devrait faire l'objet d'une réclamation auprès des anciens propriétaires qui restent seuls obligés. Le fait que la demande ait été déposée conjointement avec les promettants-vendeurs de la parcelle HH._____ n'implique pas la reprise d'une obligation contractuelle des co-demandeurs : l'intimé R._____ a d'emblée requis l'efficacité de la promesse en lien avec la condition de la création de son accès suffisant. Un comportement contraire à la bonne foi ne peut lui être reproché et l'ATF 134 III 49 est sans pertinence en ce qui le concerne.

7.

7.1 Il reste enfin à déterminer, parmi les parties à la procédure, par quels immeubles fixer le passage nécessaire dû à la parcelle HH._____.

7.2 L'art. 694 al. 2 CC pose comme premier critère l'état antérieur des propriétés : il ne ressort cependant pas des éléments au dossier qu'un passage soit dicté par l'ancienne configuration des parcelles ou des lieux,

pour lequel aucune allégation n'a été avancée. Les appelants n'ont pas non plus justifié et invoqué l'application de ce critère, qui doit ainsi être écarté, ainsi que l'a fait le premier juge.

7.3 Il ne reste ainsi que le critère du passage le moins dommageable comme décisif, selon l'art. 694 al. 2 CC in fine : selon ce critère, c'est la comparaison des préjudices créés par le passage nécessaire qui doit aboutir à la solution la moins dommageable, la comparaison avec l'intérêt du requérant à obtenir un moindre coût ou un accès plus commode passant plutôt en second plan (ATF 86 II 235, JdT 1961 I 216 ; RJB 1989, 439).

7.4 La première variante discutée par l'expert touche à un passage le long et sur le domaine ferroviaire des F. _____ SA. Cette variante comporte ici des particularités que les autres ne présentent pas.

L'application du droit des servitudes et du voisinage au domaine ferroviaire n'est possible en vertu du Code civil qu'en cas de stricte conformité à l'affectation d'intérêt public, selon des critères appartenant au droit public, et comme pour le patrimoine administratif en général. Il ne suffit ainsi pas de relever que le bosquet boisé qui doit être détruit pour réaliser cette variante ne relève pas de la loi forestière pour admettre cette forme de passage nécessaire sur le domaine ferroviaire.

En particulier, il convient de rappeler que le domaine ferroviaire doit être mis au premier chef à contribution de mesures d'assainissement contre le bruit (loi sur la réduction du bruit émis par les chemins de fer du 24 mars 2000 [LBCF] ; RS 742.144). Une servitude le long de la voie ferrée et contre la propriété bordière peut entraver cet objectif.

En tout état de cause, la création d'une servitude de droit privé sur le domaine ferroviaire est soumise à l'accord constitutif de l'autorité de surveillance du propriétaire, seule garante de l'affectation du domaine à l'exclusion du juge civil (Meylan, Le domaine ferroviaire en droit

comparé, 1966, pp. 315 - 316, 322 - 323). Celle-ci fait défaut, ce qui exclut par principe cette variante du choix ouvert devant la Cour de céans.

7.5 Si l'on compare les préjudices causés par les différentes variantes de passage nécessaire discutées, il apparaît que la variante « Q. _____ », retenue par le premier juge, est celle qui a l'emprise la moins dommageable. L'expert retient un rapport de 1 à 7 ou 1 à 8 de la mesure du préjudice résultant de la seule emprise. La même disproportion résulte de la comparaison sur plan des nouveaux tronçons de chemin à créer selon chaque variante sur un sol affecté jusqu'ici à d'autres fins.

En envisageant les variantes dites « [...] 1, 2 et 3 », on ne parvient pas à une autre solution. L'emprise reste beaucoup plus conséquente avec ces sous-variantes, et donc plus dommageable. L'emprise « [...] 2 » est naturellement, comme l'a relevé l'expert, plus dommageable que les deux autres sous-variantes car elle rompt la possibilité de construire dans la zone à ordre non contigu, alors que la variante 2 doit être exclue parce que, même aménagée, elle n'est pas praticable en mauvaise saison, ce qui ne correspond pas à l'exigence d'un accès permanent selon l'art. 694 CC pour une habitation en périmètre bâti.

Les appelants critiquent en outre vainement les constatations de l'expert en s'en prenant à des questions de coûts ou d'autres points de comparaison n'enlevant rien à l'appréciation du critère de l'emprise dommageable précité. La solution du premier juge, qui ne prête pas le flanc à la critique, doit donc être confirmée, conformément aux principes dégagés à l'art. 694 CC.

8. Les divers appelants critiquent enfin les allocations d'indemnités pour compenser le dommage subi par le passage.

8.1 Les appelants Q._____ et K._____ font grief au premier juge de ne pas avoir astreint l'intimé à participer, a posteriori, pour tout son tracé, aux frais de construction du chemin ZZ._____.

Ce moyen doit être écarté. L'indemnisation de l'art. 694 CC repose sur les principes de l'expropriation : le Tribunal fédéral admet que l'indemnisation ne porte que sur la valeur dépréciative de la nouvelle emprise au sol du passage (ATF 120 II 423, JdT 1996 I 122), ce qui n'emporte pas de participation rétrospective aux frais d'établissement d'ouvrages déjà existants (ATF 45 II 23, JdT 1919 I 251).

8.2

8.2.1 Les appelants Q._____ et K._____ contestent également le montant de l'indemnité de 18'000 fr. qui leur a été allouée par le premier juge, estimant qu'elle ne serait pas suffisante pour couvrir la diminution de valeur de leur parcelle. Ils se fondent une nouvelle fois sur le courrier de la Régie [...], qui avait estimé à 300'000 fr. la moins-value relative au fait qu'il y ait un passage public devant leur maison. Ils n'ont néanmoins pas chiffré le montant de l'indemnité qu'ils estimeraient devoir leur être octroyée ni même conclu à la réforme du jugement entrepris à cet égard.

Les appelants A.W._____ et consorts estiment quant à eux que des nuisances « olfactives, visuelles et sonores » justifieraient l'allocation d'une indemnité en leur faveur. Les appelants n'ont toutefois pas non plus chiffré le montant de l'indemnité réclamée, se bornant à conclure à ce que l'inscription ordonnée sous chiffre II du dispositif du jugement entrepris, faite aux frais de R._____, n'intervienne qu'après paiement, par ce dernier, d'une indemnité à déterminer par expertise et à dire de justice en faveur des appelants.

8.2.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond, lesquelles doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187; TF

4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221).

En matière pécuniaire, même lorsque la maxime d'office est applicable, l'appel doit contenir des conclusions chiffrées, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, JdT 2014 II 187) ou par une interpellation du tribunal au sens de l'art. 56 CPC (TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257).

8.2.3 En l'espèce, les conclusions des appelants Q._____ et K._____ ainsi que celles des appelants A.W._____ et consorts, qui ne sont pas chiffrées, sont irrecevables. Il n'y a donc pas lieu d'examiner le moyen y relatif.

9.

9.1 En définitive, l'appel formé par Q._____ et K._____ ainsi que l'appel formé par A.W._____ et consorts doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

9.2 Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de A.W._____ et consorts, arrêtés à 11'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de ceux-ci, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Quant aux frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de Q._____ et K._____, arrêtés à 11'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), ils doivent être mis à la charge de ces derniers, qui succombent également (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art 106 al. 3 CPC).

9.3 Vu l'issue de la procédure d'appel, l'intimé R._____, qui obtient entièrement gain de cause, a droit à de pleins dépens, qui peuvent être arrêtés à 5'000 francs (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile

du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Les dépens seront mis à raison de 2'500 fr. à la charge des appelants A.W._____ et consorts, solidairement entre eux, et à raison de 2'500 fr. à la charge des appelants Q._____ et K._____, solidairement entre eux.

Les intimés F._____SA, P._____, H._____, L._____, A.V._____ et B.V._____, A.G._____, B.G._____ et C.G._____, I._____, B.E._____ et A.E._____, [...] et [...], O._____, [...] et [...] et U._____, qui ont conclu au rejet des appels dans leur réponse du 8 octobre 2015, ont également droit à des dépens, qui ne peuvent toutefois pas être d'un montant identique à ceux alloués à l'intimé R._____, dont le conseil a déployé une activité bien plus importante en déposant une réponse sur chacun des appels ainsi qu'une duplique. Partant, les intéressés auront droit à des dépens arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC). Ces dépens seront mis par moitié à la charge des appelants A.W._____ et consorts, solidairement entre eux, et par moitié à la charge des appelants Q._____ et K._____, solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en faveur des intimés A.N._____ et B.N._____, qui s'en sont remis à justice, ni en faveur des intimés A.M._____ et B.M._____, qui ont renoncé à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel de A.W._____ et B.W._____, A.J._____ et B.J._____, B._____ et D._____, A.T._____ et B.T._____, A.C._____ et B.C._____ est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'appel de Q._____ et K._____ est rejeté dans la mesure où il est recevable.

- III.** Le jugement est confirmé.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de A.W.____ et B.W.____, A.J.____ et B.J.____, B.____ et D.____, A.T.____ et B.T.____, A.C.____ et B.C.____, arrêtés à 11'000 fr. (onze mille francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de Q.____ et K.____, arrêtés à 11'000 fr. (onze mille francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- VI.** Les appelants A.W.____ et B.W.____, A.J.____ et B.J.____, B.____ et D.____, A.T.____ et B.T.____, A.C.____ et B.C.____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé R.____ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** Les appelants Q.____ et K.____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé R.____ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VIII.** Les appelants A.W.____ et B.W.____, A.J.____ et B.J.____, B.____ et D.____, A.T.____ et B.T.____, A.C.____ et B.C.____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés F.____SA, P.____, H.____, L.____, A.V.____ et B.V.____, A.G.____, B.G.____ et C.G.____, I.____, B.E.____ et A.E.____, [...] et [...], O.____, [...] et [...] et U.____, créanciers solidaires, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

IX. Les appelants Q.____ et K.____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés F.____SA, P.____, H.____, L.____, A.V.____ et B.V.____, A.G.____, B.G.____ et C.G.____, I.____, B.E.____ et A.E.____, [...] et [...], O.____, [...] et [...] et U.____, créanciers solidaires, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

X. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Benoît Bovay (pour A.W.____ et consorts),
- Me Laurent Trivelli (pour Q.____, K.____ et F.____),
- Me Daniel Pache (pour R.____),
- Me Claire Charton (pour A.M.____ et B.M.____),
- Me Nicolas Saviaux (pour A.N.____ et B.N.____),
- Me Antoine Bagi (pour F.____SA et consorts),
- [...],
- [...],
- [...],
- [...] et [...],
- [...] et [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],

- [...] SA,
- [...].

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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).

La greffière :