

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 17 décembre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Piotet, juge suppléant  
Greffier : M. Bregnard

\*\*\*\*\*

**Art. 316, 317 CPC ; 2, 8, 641, 975, 977 CC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Y.**\_\_\_\_\_ et **J.**\_\_\_\_\_, tous deux à Montreux, demandeurs, d'une part et sur l'appel-joint de **Q.**\_\_\_\_\_ et **K.**\_\_\_\_\_, tous deux à Montreux, défendeurs, d'autre part, contre le jugement rendu le 9 septembre 2011 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 9 septembre 2011, dont la motivation a été adressée aux parties le 7 juin 2012, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis l'action des demandeurs Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ (I); dit que les défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ devaient supprimer la porte de garage et son support latéral qu'ils avaient installés sur leur servitude de place de parc (II); admis partiellement les conclusions reconventionnelles des défendeurs (III); dit que les demandeurs Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ devaient enlever les canalisations qui traversaient sans droit la propriété des défendeurs (IV) et qu'ils devaient immédiatement cesser d'utiliser la conduite de gaz, propriété des défendeurs (V); statué sur les frais (VI-VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a retenu que la servitude de place de parc avait pour but de permettre aux défendeurs de garer un véhicule et ne les autorisait pas à y ériger un garage. En outre, les défendeurs n'avaient apporté aucun élément permettant d'admettre que les conditions de fond n'étaient pas réalisées au moment de l'inscription de la servitude litigieuse au Registre foncier ou que le conservateur du Registre ait commis une erreur manifeste. S'agissant des canalisations, le premier juge a considéré que les demandeurs n'avaient pas démontré qu'elles se trouvaient sur l'assiette des servitudes [...] et [...] et ne débordaient pas sur la parcelle [...] propriétés des défendeurs. Les demandeurs ont également échoué à établir que les défendeurs avaient consenti à ce qu'ils se raccordent sur leur conduite de gaz.

**B.** Par acte du 11 juillet 2012, Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel et à la réforme du jugement, en ce sens

que les conclusions reconventionnelles des défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ sont rejetées, des dépens de première instance étant alloués aux appelants par 6'000 francs.

Invités à se déterminer, Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ ont déposé le 31 octobre 2012 une réponse et un appel-joint en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel principal et à la réforme du jugement entrepris en ce sens que les chiffres I et II du dispositif sont supprimés, qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier du district de Montreux de rectifier l'inscription de la servitude [...] en ce sens que sa description est la suivante : "Passage pour piétons et pour tous véhicules ; garage" et que des dépens de première instance leur sont alloués par 6'000 francs.

Il n'a pas été requis de réponse sur l'appel joint.

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

**1.** Les demandeurs Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ sont propriétaires par moitié de la parcelle [...] du cadastre de la commune de Montreux, sise [...]. Cette parcelle est contiguë à la parcelle [...] du cadastre de la commune de Montreux, sise Route de [...], propriété des défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_.

**2.** Les défendeurs sont au bénéfice d'une servitude de passage (ID [...]) grevant en partie le fonds des demandeurs ([...]) et leur permettant d'accéder à la cour située à l'arrière de l'immeuble sis sur la parcelle [...]. La description de cette servitude est : "Passage pour piétons et pour tous véhicules; places de parc extérieures". Sur deux places de parc, une seule est située sur le terrain des demandeurs et fait l'objet de la servitude. Des extraits du Registre foncier concernant les parcelles des parties

mentionnent l'existence d'un garage sous la rubrique "Bâtiments", tant sur la parcelle [...] que sur la parcelle [...], dans ces termes : "Garage, No ECA [...], Surface totale 41 m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles, souterraine)". Sur le plan de situation mis à l'enquête en 2003-2004, il est fait mention de "Garage 1" et "Garage 2" à l'endroit des places de parc.

**3.** Une rampe a été construite afin de pouvoir accéder aux places de parc et existait déjà en 2004 au moment où les défendeurs ont acquis leur parcelle. Ceux-ci ont transformé les places de parc, situées sous la rampe et en partie fermées, en faisant installer deux portes de garage en 2006. Au mois de mai de la même année, les demandeurs ont interpellé les défendeurs au sujet de cette modification par courrier.

**4.** Les défendeurs sont également titulaires d'une servitude de passage (ID [...]) leur permettant de faire passer une conduite de gaz sur la parcelle des demandeurs ([...]). Ces derniers ont raccordé leur conduite de gaz sur celle des défendeurs.

**5.** La commune de Montreux est au bénéfice des servitudes de conduites souterraines [...] et [...] sur la parcelle [...] des défendeurs. Les canalisations des eaux claires et usées des demandeurs sont raccordées à deux chambres situées au bas de ladite parcelle et la traversent, en débordant toutefois l'assiette des servitudes précitées.

**6.** Par demande du 23 avril 2009 adressée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, les demandeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

“Ordre est donné à Q. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ de supprimer le garage qu'ils ont créé sur l'assiette de la servitude de places de parc extérieures ID [...] grevant la parcelle [...]

de Montreux, notamment en supprimant les fermetures frontales et latérales de l'espace concerné.".

**7.** Les défendeurs ont déposé une réponse le 10 septembre 2009, en concluant, avec suite de dépens, au rejet de la demande et en prenant les conclusions reconventionnelles suivantes:

- I. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier du district de Montreux de rectifier l'inscription de la servitude [...] en ce sens que sa description est la suivante: « Passage pour piétons et pour tous véhicules; garage »
- II. Ordre est donné à Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ d'enlever immédiatement, à leurs frais, les canalisations des eaux claires et eaux usées qui traversent sans droit la parcelle no [...] du cadastre de la Commune de Montreux, propriété de Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_.
- III. Ordre est donné à Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ de cesser immédiatement d'utiliser la conduite de gaz propriété de Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_.
- IV. Ordre est donné à Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ d'enlever immédiatement le fil de fer barbelé qui longe la limite de la parcelle no [...] du cadastre de la Commune de Montreux, propriété de Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_."

**8.** Le 26 novembre 2009, les demandeurs se sont déterminés et ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs.

**9.** Une expertise tendant à déterminer si les défendeurs ont transformé la servitude de place de parc extérieure en un garage a été mise en œuvre. Il ressort en substance du rapport d'expertise du 21 janvier 2011 qu'il s'agit effectivement d'un garage et que le prix d'une servitude de place de parc intérieure - correspondant à l'état actuel suite à la transformation - varie entre 35'000 fr. et 45'000 fr., alors que la valeur d'une servitude de place de parc extérieure couverte - correspondant aux places de parc avant leur fermeture - est de l'ordre de 15'000 fr. à 20'000 francs.

**10.** Le 29 août 2011, l'audience de jugement a eu lieu en présence des parties et de leurs conseils respectifs. Elle a été précédée d'une vision locale au cours de laquelle la présidente a protocolé au procès-verbal les constatations suivantes:

" Il n'y a plus de fil de fer barbelé le long de la parcelle. Les deux places de stationnement sont situées en-dessous de la rampe. Elles sont couvertes et fermées sur trois côtés à l'exception d'une ouverture sur la façade ouest (direction Genève). L'ouverture située sur cette façade est d'une largeur d'un mètre environ. Les défendeurs ont la possibilité de stationner leur véhicule à l'extérieur, devant leur villa."

Les parties ont ensuite été entendues, ainsi que cinq témoins.

**En droit :**

**1.** Conformément à l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instruction. En revanche, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC. La décision attaquée ayant été rendue le 9 septembre 2011 et communiquée aux parties le 7 juin 2012, à l'issue d'une procédure ouverte le 23 avril 2009, seules les voies de droit sont régies par le nouveau droit de procédure civile en vigueur dès le 1er janvier 2011.

**2.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC).

Vu les conclusions prises en première instance, il y a lieu de considérer que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

**3. a)** 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, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

**b/aa)** L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

Selon cette disposition, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). 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 (ibidem, pp. 136-147).

**bb)** En l'espèce, les appelants principaux requièrent, à titre subsidiaire, une nouvelle mesure d'instruction à savoir une expertise afin de déterminer si le raccordement de leurs canalisations se fait uniquement dans l'assiette de la servitude communale grevant le fonds des intimés. Ce moyen leur était déjà ouvert en première instance (art. 339a CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]) et ne constituait pas un moyen de preuve inexistant lors de la tenue de l'audience préliminaire. C'est en vain que les appelants considèrent qu'ils étaient en droit de croire qu'en produisant l'extrait des servitudes de canalisations ils établissaient leur droit de se raccorder et que le juge aurait dû ordonner une expertise s'il n'en était pas convaincu. D'une part, les pièces n'établissent pas que les canalisations se trouvaient dans les limites des servitudes communales, au contraire (cf. infra c. 4.1). D'autre part, il n'incombe pas au juge d'indiquer à réception de pièces, même lorsque la maxime inquisitoire est applicable en première instance, si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpeller à nouveau la partie afin qu'elle complète sa production ou ses moyens de preuve. Il peut d'autant moins le faire lorsque la partie est assistée d'un avocat (Byrde/ Giroud Walther/Hack, Procédure spéciales vaudoises, n. 6 ad art. 11 LTB et réf. citées; TF 4A\_519/2010 du 11 novembre 2010 in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2011, p. 97).

Vu ce qui précède, la requête d'expertise présentée pour la première fois en appel est irrecevable, car tardive (art. 317 CPC; TF 4A\_228/2012 du 28 août 2012 c. 2.2.). Au demeurant, elle n'apparaît pas nécessaire, les pièces au dossier permettant de retenir que les canalisations ne se trouvent pas dans les limites des servitudes communales.

#### **4. Appel principal**

**4.1 a)** Les appelants principaux font valoir que le premier juge a fait une appréciation erronée des pièces figurant au dossier. Ils soutiennent avoir apporté la preuve que leurs canalisations se trouvent dans l'assiette des servitudes [...] et [...] en faveur de la commune de Montreux en se référant à l'extrait desdites servitudes (pièces 13 et 14), au plan relatif à leur exercice (pièce 15), ainsi qu'au plan des canalisations (pièce 153). Ils relèvent qu'il ressort de ces pièces que la servitude a une assiette de 3 m et que les canalisations sont à l'intérieur de l'assiette de la servitude avec une "bonne marge de tolérance" dès lors qu'il ressort de la pièce 153 que les canalisations pénètrent sur le bien-fonds des intimés à 2,1 mètres de la zone de la limite sud de leur propriété.

**b)** La servitude communale dont se prévalent les appelants est reproduite sur le plan de canalisations communal (pièce 12 par référence à l'échelle de la pièce 15). Ce plan marque très exactement aux points 7082 et 7083 le raccordement eaux claires/eaux usées des appelants en oblique aux conduites communales. L'assiette de la servitude communale indiquée par le tracé formé de lignes traitillées suivies de traitillés marqués d'un point. La canalisation d'eaux claires provenant de la parcelle [...] est marquée d'une ligne fine traitillée et celle d'eaux usées par une ligne grasse traitillée, ces deux tracés en oblique débordant la largeur de l'assiette communale sur la parcelle [...]. Dès lors, il ne ressort pas des pièces du dossier que les canalisations sont à l'intérieur de la servitude, mais au contraire qu'elles dépassent bien l'assiette de la servitude. C'est en vain que les appelants se prévalent de la pièce 153, qui ne montre d'ailleurs pas la limite entre les parcelles [...] et [...] – soit celle située de l'autre côté de la servitude – et dont on ne peut rien déduire; en particulier, il est erroné d'affirmer que les canalisations pénètrent sur le bien-fonds [...] à 2,1 mètres de la limite sud de ce fonds, ces 2,1 mètres représentant la distance jusqu'à la canalisation d'eaux usées.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté

**4.2 a)** Les appelants font en outre valoir que le premier juge a renversé le fardeau de la preuve, au sens de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), en retenant qu'ils n'avaient pas démontré que les canalisations respectaient l'assiette de la servitude. Selon eux, il appartenait aux intimés d'établir en première instance que les conduites d'eaux empruntaient leur bien-fonds en dehors de l'assiette des servitudes en cause.

**b)** En vertu de l'art. 8 CC, il appartient en principe à chaque partie de prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Il peut ainsi exercer l'action dite négatoire (*actio negatoria*) en vue d'interdire un trouble porté à sa propriété. Puisqu'il constitue une atteinte à un droit absolu, le trouble est en principe illicite; l'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble établit un motif justificatif fondé sur la loi, tel qu'un droit de passage directement établi par le droit cantonal, ou fondé sur le consentement du lésé, consentement qui consiste généralement en un acte juridique conférant à l'auteur du trouble un droit réel limité, par exemple une servitude de passage (TF 5C.137/2004 du 17 mars 2005 c. 2.3; ATF 95 II 397 c. 2a et les réf. citées; Steinauer, *Les droits réels*, Tome I, 5ème éd., Berne 2012, nn. 1036 à 1038).

Il n'est pas douteux que l'action négatoire exercée contre les canalisations, respectivement raccordements, met la charge de la preuve de l'illicéité sur les intimés. Mais la charge de la preuve d'un fait négatif, soit l'absence de droit de passage, respectivement de consentement, doit amener à charge de l'autre partie une incombance à démontrer le fait

positif contraire, et qu'à défaut de satisfaire à cette incombance, la partie adverse ne peut plus invoquer la charge de la preuve qui pesait sur le demandeur à l'action (D. Piotet, Commentaire romand du Code civil I, Bâle 2010, n. 53 ad art. 8 CC et réf. citées).

**c/aa)** En l'espèce, le fardeau de la preuve incombait donc aux appelants qui entendent se prévaloir de ce que les canalisations se trouveraient uniquement sur l'assiette de la servitude de la commune de Montreux. A supposer qu'il subsiste une incertitude sur ce point, les appelants supportent l'échec de la preuve. Il est en effet établi que les canalisations litigieuses empiètent sur la parcelle [...], propriété des intimés, ce qui est en principe illicite. En conséquence, il leur appartenait de démontrer le contraire. Le premier juge n'a dès lors pas méconnu les règles sur le fardeau de la preuve, contrairement à ce que soutiennent les appelants.

**bb)** S'agissant de la conduite de gaz, il ressort du dossier que les intimés sont au bénéfice d'une servitude de canalisations souterraines quelconques ID.[...] grevant la parcelle [...]4 des appelants. Il appartenait dès lors à ces derniers de démontrer qu'ils disposaient du droit de se raccorder à la conduite de gaz des intimés. Selon le Registre foncier, les appelants ne disposent d'aucun titre les autorisant à se raccorder à la conduite de gaz de leurs voisins. Il est certes concevable que les parties aient convenu la création amiable d'une servitude de conduite de voisinage pour le gaz sans écriture au Registre foncier (art. 691 al. 3 CC), dont le caractère écrit du titre est controversé (cf. D. Piotet, Traité de droit privé suisse, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Vol. 5, t. 2, Bâle 2012, n. 154 p. 61 et réf. à la note 259) : mais un tel droit réel n'a pas été allégué, les appelants principaux ayant uniquement fait valoir en première instance un accord au raccordement qu'ils ont été dans l'impossibilité de prouver. Il faut ainsi admettre qu'aucun élément au dossier n'établit, même par indice, un consentement

à ce passage et raccordement, de sorte que les éléments souterrains litigieux sont illicites.

Le moyen est ainsi infondé

**4.3 a)** Les appelants reprochent encore au premier juge d'avoir omis de tenir compte des conséquences juridiques tirées du fait qu'ils usaient également de la conduite de gaz de leurs voisins. Se référant à une contribution du Professeur Denis Piotet (A qui appartiennent les conduites sur le fonds d'autrui ?, Revue suisse du notariat et du Registre foncier [RNRF] 2010, p. 341 ss.), ils soutiennent qu'ils sont copropriétaires de la conduite dès lors qu'ils l'utilisent depuis qu'ils ont construit leur maison.

**b)** Le régime de copropriété invoqué par les appelants résulte du raccordement de plusieurs ayants droit à une même conduite (D. Piotet, in RNRF, op. cit, p. 348 ss). Cette construction de plusieurs ayants droit sur un même ouvrage suppose que tous ont un titre de servitude (ibid., p. 348), ce qui n'est précisément pas le cas des appelants principaux dans le cas précis (cf. supra c. 4.2 c/bb).

Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

## **5. Appel joint**

Les appelants par voie de jonction estiment qu'ils n'ont pas à supprimer la porte du garage et demandent que l'inscription de la servitude ID [...] soit modifiée en ce sens qu'elle mentionne expressément le terme "garage".

**5.1 a)** Ils font valoir que les différents extraits du Registre foncier concernant les parcelles des parties mentionnent sous la rubrique "Bâtiments", l'existence d'un garage, tant sur la parcelle [...] que sur la

parcelle [...], selon cette description : "Garage, No ECA [...]b, Surface totale 41 m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine)". De même, le plan de situation mis à l'enquête en 2003-2004 mentionne la présence de deux garages - "Garage 1" et "Garage 2" - sous la rampe.

**b)** L'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC permet au propriétaire de repousser toute usurpation, soit tout empiètement de droit ou de fait sur la chose (cf. supra c. 4.2/b). L'action négatoire est imprescriptible tant que l'atteinte dure, sous réserve des cas de déchéance de l'art. 674 al. 3 CC qui prévoit que lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile, l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi et si les circonstances le permettent, que l'empiètement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribués contre paiement d'une indemnité équitable.

**c)** C'est à juste titre que le premier juge a retenu l'application de l'art. 641 al. 2 CC, soit de l'action négatoire illimitée dans le temps, et a repoussé également à juste titre les conditions d'application de l'art. 674 al. 3 CC.

L'illicéité de l'empiètement ne peut en aucun cas être supprimée par des indications de cadastration des bâtiments telles que "Garage, No ECA [...]b, Surface totale 41 m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine)" ou "Garage I et II". Ces indications descriptives des constructions ne permettent en rien de fonder leur licéité civile dès lors qu'elles ne bénéficient pas des effets attachés au Registre foncier (art. 20 al. 2 ORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le Registre foncier; RS 211.432.1]; RNR 1996, p. 106). Cette illicéité résulte du fait que, pour la parcelle des appelants principaux, l'établissement d'un garage, soit d'une place de parc close, n'est pas couverte par la servitude inscrite, qui ne porte que sur une place de parc.

Même s'il ne s'agit pas ici d'une construction violant une servitude de non-bâtir, situation où l'application de l'art. 674 CC par analogie est controversée (TF 5C.307/2005 du 19 mai 2006 C. 7.2; ATF 83 II 201, JT 1958 I 108; D.Piotet, *Traité de droit privé suisse*, op. cit., n. 370 et les réf. citées), et qu'il s'agit bien d'un empiètement direct depuis la propriété des bénéficiaires de la servitude, les conditions d'un maintien du bâtiment illicite ensuite de la présence cumulative d'une bonne foi chez les constructeurs et d'une absence d'opposition en temps utile chez les propriétaires empiétés a été rejetée à bon droit au vu de la protestation des demandeurs en mai 2006.

**5.2 a)** Les appelants par voie de jonction soutiennent que la mention "places de parc extérieures" figurant au Registre foncier sous la servitude concernée résulte d'une inadvertance du notaire qu'il n'aurait pas commise s'il s'était rendu sur place. En conséquence, considérant que les conditions des art. 975 CC, respectivement 977 CC sont remplies, ils estiment que l'inscription de la servitude doit être modifiée.

**b)** Le redressement des inscriptions et des annotations (ou de la radiation de l'une de ces opérations) du Registre foncier, qui sont inexactes et initialement indues, est régi par les art. 975 al. 1 et 977 al. 3 CC. L'art. 975 al. 1 CC précise que celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification. L'art. 977 al. 3 CC précise quant à lui que les simples erreurs d'écriture sont rectifiées d'office, en conformité d'une ordonnance du Conseil fédéral. Alors que la première de ces dispositions a trait aux opérations faites "sans cause légitime", c'est-à-dire sans que soient réalisées les conditions matérielles de l'opération (invalidité du titre d'acquisition et/ou de la réquisition d'inscription), l'article 977 CC vise les inscriptions opérées par mégarde, soit de simples inexacitudes involontaires; bien que toutes les conditions

matérielles d'une inscription légitime soient réunies, l'inscription effectuée ne correspond pas, par suite d'une inadvertance du conservateur, à la situation juridique, révélée notamment par les pièces justificative (ATF 95 II 611; Deschenaux, Traité de droit privé suisse, Le Registre foncier, Vol. V, t. 2.2, Fribourg 1983, pp. 659, 719 et 722; Steinauer, op. cit, t.1, n. 967 ss, p. 342). Selon ce dernier auteur, la preuve de l'inadvertance étant difficile à rapporter, celle-ci peut se présumer si l'écriture du Registre foncier ne correspond manifestement pas à la pièce justificative et qu'un examen attentif ne permet pas d'expliquer l'opération autrement que par une erreur du conservateur (Steinauer, op. cit., n. 970a).

**c)** L'argument selon lequel le notaire a commis une erreur lors de l'inscription tombe à faux. Même si l'erreur alléguée devait être avérée, elle n'autorise en rien une rectification du Registre, qui n'est ouverte qu'en cas d'écriture sans cause valable ou d'erreur du Registre lui-même (art. 975 à 977 CC): l'erreur pouvait permettre d'invalidier le titre inscrit, prétendument erroné, aux conditions des art. 23 ss. et 31 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), ce qui n'a nullement été opéré.

Le titre valable n'a d'ailleurs pu constituer de servitude que dans la limite de l'écriture opérée, qui encore une fois ne couvre pas la présence d'un garage, le texte de l'écriture constitutive ayant toujours le pas sur les méthodes subsidiaires d'interprétation (art. 738 al. 1 CC; cf. TF 5A\_527/2011 du 14 décembre 2011 c. 4.1.2; ATF 113 II 506, JT 1988 I 570).

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

**5.3 a)** Les appelants par voie de jonction relèvent également que les appelants n'ont pas établi que la présence d'une porte de garage sur l'assiette de la servitude causerait un trouble à leur propriété. Ils soutiennent que, d'un point de vue esthétique, il est préférable que les deux garages soient fermés de manière identique et que la pose d'une

porte de garage sur le bien-fonds des appelants principaux leur procure une plus-value. Ils invoquent en outre l'abus de droit, la partie adverse n'ayant aucun intérêt à ce que le garage soit supprimé.

**b)** Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le juge examine d'office la question de l'abus de droit lorsque les conditions de fait en sont établies. Il incombe cependant à celui qui s'en prévaut de prouver les circonstances particulières rendant abusif l'exercice du droit par l'autre partie (Chappuis, Commentaire romand, Code Civil I, n. 26 ad art. 2 CC ; ATF 129 III 493 c. 5.1, JT 2004 I 49). L'abus de droit ne se laisse constater que dans un cas d'espèce sur la base de circonstances concrètes (Chappuis, op. cit., n. 27 ad art. 2 CC ; ATF 121 III 60 c. 3d ; ATF 111 II 242 c. 2a). Il y a notamment abus de droit lorsqu'une institution juridique est détournée de son but (ATF 122 II 134 c. 7b ; ATF 122 II 289 c. 2a ; ATF 122 III 321 c. 4a) ; en cas d'attitude contradictoire (ATF 128 III 201 c. 1c-d ; ATF 125 III 257 c. 2a ; 123 III 70 c. 3c ; ATF 123 III c. 4d) ; en cas d'absence d'intérêt (ATF 123 III 200 c. 2, JT 1995 I 5) ; ou en cas de disproportion grossière des intérêts (Chappuis, op. cit., nn. 32 ss ad art. 2 CC ; ATF 123 III 200 c. 2, JT 1995 I 5), en particulier lorsque la norme applicable a pour but de permettre une pesée de ces intérêts (ATF 132 III 115 c. 2.4 ; ATF 131 III 535 c. 4.2 ; ATF 134 III 49 c. 6 non publié). En matière de droits réels, la jurisprudence n'admet l'abus de droit que de manière particulièrement restrictive en cas d'action fondée sur l'art. 641 CC. Tel pourrait être le cas lorsqu'un propriétaire demande l'enlèvement d'un mur situé immédiatement derrière un second mur érigé de manière licite ou la destruction d'une petite construction sur une surface de trois à cinq centimètres de large (TF 5A\_655/2010 du 5 mai 2011 c. 2.2.1 et réf. citées).

**c)** Les critiques portant sur le caractère préférable de fermer deux garages de façon identique ou de la plus-value apportée sur le fonds empiété n'ont aucune pertinence en droit. L'intérêt du propriétaire peut

ainsi obliger au déplacement de l'assiette d'une servitude par seul souci d'esthétique, sans aucun intérêt économique (TF 5A\_178/2011 du 21 avril 2011 c. 4.1; ATF 57 II 155, JT 1931 I 533). De plus, les appelants principaux ont dès le départ déclaré vouloir disposer de l'espace entre le garage et la rampe afin de pouvoir entreposer du matériel. L'abus de droit n'étant admis que de manière très restrictive dans le cadre de l'action négatoire, on ne saurait en l'espèce retenir que les appelants principaux abusent de leur droit en demandant la suppression du garage.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté

**6.** En conclusion, l'appel et l'appel joint doivent être rejetés et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 725 fr. (art. 62 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) en ce qui concerne l'appel principal et mis à la charge des appelants principaux qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). S'agissant de l'appel joint, les frais sont également arrêtés à 725 fr. (62 TFJC) et mis à la charge des appelants par voie de jonction qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants principaux verseront en outre solidairement des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'800 fr. aux appelants par voie de jonction (art. 106 al. 1 CPC; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en faveur des appelants principaux, dès lors qu'ils n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel joint.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'appel joint est rejeté.
- III.** Le jugement est confirmé.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à l'appel principal, arrêtés à 725 fr. (sept cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge des appelants Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à l'appel joint, arrêtés à 725 fr. (sept cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge des appelants par voie de jonction Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- VI.** Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 décembre 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Denis Sulliger (pour Y. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_),
- Me Vivian Kühnlein (pour Q. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

Le greffier :