

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 janvier 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffier : M. Grob

\*\*\*\*\*

**Art. 694 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.T.**\_\_\_\_\_ et **B.T.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 2 juin 2020 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 2 juin 2020, adressé aux parties pour notification le même jour, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a rejeté les conclusions prises par A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ contre R.\_\_\_\_\_ au pied de leur demande du 25 juin 2009, telles que modifiées selon requête en modification de conclusions déposée le 20 novembre 2009 (I), a arrêté les frais de la cause à 45'100 fr., les a mis à la charge de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et les a compensés avec les avances reçues (II), a dit que A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient immédiat paiement à R.\_\_\_\_\_ des sommes de 8'550 fr., à titre de remboursement de la part des frais mis à leur charge mais avancée par celui-ci, et de 12'500 fr., à titre de dépens (III), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, la demande formée par A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_ de la Commune de Q.\_\_\_\_\_, contre leur voisin R.\_\_\_\_\_, tendait à ce que ce dernier soit condamné à leur accorder une servitude de passage nécessaire à pied et pour tout véhicule. Le premier juge a statué sur renvoi de la Cour de céans pour complément d'instruction afin de pouvoir procéder à une appréciation entre deux variantes de création d'un passage - à savoir une variante 1 passant par la parcelle d'R.\_\_\_\_\_ et une variante 2 passant par la parcelle d'un autre voisin non partie à la procédure - et procéder à une pesée des intérêts pour déterminer la solution la moins dommageable pour le propriétaire grevé. L'autorité précédente, se fondant sur une prise de position de la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ et sur les conclusions de l'expert judiciaire, a considéré en substance que la variante 2, qui semblait devoir être privilégiée sous l'angle de l'accès le moins dommageable, ne pouvait en l'état pas être considérée comme impossible « d'un point de vue de droit public », de sorte qu'une condition préalable à la pesée des intérêts exigée dans le cadre de l'application de l'art. 694 CC faisait toujours défaut et que la variante 1 ne pouvait pas à ce stade être

imposée à R.\_\_\_\_\_. Elle a relevé qu'il appartenait à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ de requérir formellement les autorisations administratives en vue de la réalisation de la variante 2 et que ce n'était que dans l'hypothèse où cette solution se révélerait irréalisable sous l'angle du droit public que la variante 1 devrait être envisagée. L'action de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, dirigée uniquement contre R.\_\_\_\_\_, a dès lors été jugée prématurée et leur demande a été rejetée.

**B.** Par acte du 3 juillet 2020, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'R.\_\_\_\_\_ soit condamné à accorder une servitude de passage nécessaire à pied et pour tout véhicule en faveur de leur bien-fonds, selon le plan établi par K.\_\_\_\_\_ SA, moyennant indemnisation d'un montant fixé à dire de justice, estimé à 65'000 fr., à charge pour les bénéficiaires de faire procéder à la construction de ce chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien, et qu'ordre soit donné à R.\_\_\_\_\_ de signer tous actes nécessaires à la constitution de ladite servitude, eux-mêmes étant à défaut autorisés à requérir du conservateur du Registre foncier l'inscription de cette servitude sur la base du jugement à intervenir. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Plus subsidiairement, pour le cas où leur appel devait être rejeté, ils ont conclu à ce que les frais judiciaires mis à leur charge soient réduits à un montant qui sera fixé « à dire de justice ». A l'appui de leur mémoire, ils ont produit un lot de quatre pièces réunies sous bordereau.

Dans sa réponse du 2 octobre 2020, R.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

Par avis du 17 novembre 2020, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y

aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveaux ne serait pris en considération.

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

**1. a)** A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs ou les appelants) sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]) de la Commune de Q. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]).

**b)** R. \_\_\_\_\_ (ci-après : le défendeur ou l'intimé) est propriétaire de la parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]) de cette même commune.

**c)** Les parcelles n°s 3. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]), 4. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]) et 5. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]) appartiennent respectivement aux dénommés L. \_\_\_\_\_, [...] et U. \_\_\_\_\_.

**2. a)** La parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ des demandeurs est entourée par la parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ du défendeur au nord, par la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ d'U. \_\_\_\_\_ à l'est, par la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_ de [...] au sud et notamment par la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ de L. \_\_\_\_\_ à l'ouest.

**b)** Les parcelles n°s 4. \_\_\_\_\_ de [...] et 1. \_\_\_\_\_ des demandeurs appartenaient initialement à la même personne lorsque les constructions y ont été érigées, à peu près simultanément, au début des années 1960. Elles ne formaient initialement qu'une seule et même parcelle.

**c)** La situation se présente comme il suit :

[...]

**d)** Aucune voie d'accès carrossable ne relie la parcelle des demandeurs aux voies publiques. La limite en aval (sud) de leur parcelle se situe en effet à une vingtaine de mètres de la route cantonale n° 10. \_\_\_\_\_ allant de la gare de [...] aux [...] ; la limite en amont (nord) de cette parcelle se situe quant à elle à une trentaine de mètres de la route cantonale n° 11. \_\_\_\_\_ allant de [...] aux [...].

La parcelle des demandeurs bénéficie toutefois d'une servitude de passage à pied grevant la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_, laquelle a été créée lors de la division du bien-fonds en ces deux parcelles.

Les demandeurs ne peuvent dès lors pas accéder à leur parcelle avec leur véhicule. Ils sont contraints de garer celui-ci dans un garage sis au bord de la route cantonale n° 10. \_\_\_\_\_, pour lequel ils sont titulaires d'un bail à loyer à long terme, puis de se rendre sur leur parcelle en empruntant un escalier d'environ 80 marches relativement raide en « Z », traversant la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_ grevée de la servitude ; la différence de niveau à gravir entre le seuil du garage et l'entrée de la villa des demandeurs est de 14 m (à 5 cm près), correspondant à la hauteur d'un immeuble de cinq étages.

**3.** Les demandeurs ont mandaté la société K. \_\_\_\_\_ SA en vue de la création d'un accès carrossable à leur parcelle. Cette société a ainsi établi un plan les 18 février et 28 avril 2009, préconisant la construction d'une dalle permettant d'aménager deux places de parc sur la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ de L. \_\_\_\_\_, ainsi qu'un accès à la voie publique par la constitution d'une servitude reliant la parcelle des demandeurs à la route cantonale n° 11. \_\_\_\_\_, laquelle grèverait la parcelle du défendeur ; selon ce plan, la servitude serait constituée par un chemin de 3 m de large, son assiette n'excédant pas 94 m<sup>2</sup>.

Par lettre du 11 mai 2009, les demandeurs ont interpellé le défendeur et L. \_\_\_\_\_ en vue d'obtenir leur accord pour réaliser cet accès carrossable ; ceux-ci ont cependant refusé d'entrer en matière.

**4. a)** Par demande du 25 juin 2009, les demandeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre le défendeur et L.\_\_\_\_\_ :

« I. Condamner le défendeur R.\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_, à accorder une servitude de passage à pied et à tout véhicule en faveur du bien-fonds n° 1.\_\_\_\_\_, propriété des demandeurs A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, selon le plan établi par K.\_\_\_\_\_ SA et produit sous pièce 6, moyennant indemnisation d'un montant fixé à dire de justice, estimé en l'état à Fr. 18'800.--, à charge pour les bénéficiaires de faire procéder à la construction de ce chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien.

II. Ordonner au défendeur R.\_\_\_\_\_ de signer tous actes nécessaires à la constitution de la servitude mentionnée sous chiffre I ci-dessus, et dire que, à défaut, les demandeurs sont autorisés à requérir du Conservateur du Registre foncier de [...] l'inscription de dite servitude sur la base du jugement à intervenir.

III. Condamner le défendeur L.\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_, à accorder une servitude de places de parc en faveur du bien-fonds n° 1.\_\_\_\_\_, propriété des demandeurs A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, selon le plan établi par K.\_\_\_\_\_ SA et produit sous pièce 6, moyennant indemnisation d'un montant fixé à dire de justice, estimé en l'état à Fr. 6'800.--, à charge pour les bénéficiaires de faire procéder à la construction d'une dalle pour places de parc et d'en assurer l'entretien.

IV. Ordonner au défendeur L.\_\_\_\_\_ de signer tous actes nécessaires à la constitution de la servitude mentionnée sous chiffre III ci-dessus, et dire que, à défaut, les demandeurs sont autorisés à requérir du Conservateur du Registre foncier de [...] l'inscription de dite servitude sur la base du jugement à intervenir. »

**b)** Dans leur réponse du 11 septembre 2009, le défendeur et L.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet des conclusions de la demande et, subsidiairement, au cas où le principe de la servitude serait admis, à ce que les demandeurs soient astreints à leur verser une indemnité dont le montant serait fixé à dire d'expert.

Les intéressés ont notamment relevé que la partie de la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_ de L.\_\_\_\_\_ où était censée être construite la dalle permettant l'aménagement des deux places de parc se situait en zone viticole, ce qui excluait une telle construction.

**c)** Les demandeurs ont alors demandé à K.\_\_\_\_\_ SA d'établir un nouveau plan, ce qui a été fait le 6 octobre 2009. Ce plan ne prévoit plus d'emprise sur la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_ de L.\_\_\_\_\_ ; il fait figurer deux places de parc sur la parcelle des demandeurs, l'accès étant réalisé, comme dans le projet précédent, par un chemin à construire sur la parcelle du défendeur. Par courrier du 9 octobre 2009, les demandeurs ont soumis ce nouveau plan à la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ ; le 14 octobre 2009, cette autorité a confirmé son accord au projet envisagé, sous réserve de la réalisation de l'accès à créer sur la parcelle du défendeur.

**d)** Par procédé écrit du 20 novembre 2009, les demandeurs ont confirmé les conclusions I et II de leur demande et ont retiré les conclusions III et IV dirigées contre L.\_\_\_\_\_. A l'appui de ce retrait, ils ont fait valoir que la partie inférieure de la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_ de L.\_\_\_\_\_ était colloquée en zone viticole et qu'elle était dès lors constructible uniquement pour des bâtiments en relation directe avec l'exploitation de la vigne.

**e)** L'audience préliminaire s'est tenue le 27 janvier 2010. Le même jour, la présidente a notamment ordonné la mise en œuvre d'une expertise et a désigné N.\_\_\_\_\_, géomètre officiel, en qualité d'expert, avec pour mission de répondre à divers allégués de la demande et de la réponse.

**f)** L'expert N.\_\_\_\_\_ a déposé un rapport le 14 octobre 2010, ainsi qu'un complément d'expertise le 2 mai 2011.

De l'avis de l'expert N.\_\_\_\_\_, une habitation qui n'a pour seul accès qu'un escalier de plus de 10 m de dénivellation, comme c'est le cas de la parcelle des demandeurs, ne dispose pas d'un accès suffisant. Il a par ailleurs estimé qu'un droit de passage n'était pas indispensable, puisque la villa était habitée depuis plus de 45 ans, mais qu'il était nécessaire à un usage normal d'une habitation, ne serait-ce que pour le transport de la moindre charge qui nécessitait une condition physique intacte. Il a précisé qu'en cas de problème physique (fracture ou simple

entorse, grossesse, difficulté cardiaque ou respiratoire, etc.), la rampe d'escaliers se transformerait en obstacle infranchissable ou, du moins, très difficilement franchissable. L'expert a évoqué les conséquences graves qu'il pouvait y avoir dans un cas d'urgence où un blessé devrait être évacué par un escalier aussi long. Il a estimé que des travaux de rénovation n'étaient pas impossibles à réaliser, étant donné que de tels travaux avaient été effectués par les demandeurs ces dernières années, mais qu'il y avait de grosses difficultés à les réaliser, et que le fait de n'avoir aucun accès engendrait des surcoûts importants liés à l'utilisation d'un camion-grue ou d'un hélicoptère. L'expert a confirmé l'existence d'une moins-value de la parcelle liée à l'absence d'accès, en précisant que le prix payé par les demandeurs à l'achat avait certainement dû en avoir tenu compte. Il a estimé que l'objet n'était pas invendable, puisqu'il avait été acheté il y a six ans, mais qu'il risquait de devenir de plus en plus difficile à revendre sans accès carrossable. Concernant le prix du terrain du défendeur, l'expert N.\_\_\_\_\_ s'est référé aux conclusions d'un rapport établi le 29 septembre 2010 par l'experte immobilière D.\_\_\_\_\_, qui a estimé le prix du terrain non construit du défendeur, à l'ouest de la parcelle, à un montant compris entre 1'200 fr. et 1'400 fr. le m<sup>2</sup>.

L'expert N.\_\_\_\_\_ a exposé que l'absence d'accès carrossable à la parcelle des demandeurs était imputable à une erreur et que la municipalité n'aurait pas dû accorder le permis de construire, ce dernier n'étant délivré, à l'heure actuelle, que si les accès et raccordements sont au bénéfice d'un droit inscrit ; il a estimé par conséquent que cette anomalie devait être corrigée.

L'expert a relevé qu'une solution d'accès à l'est par le chemin existant sur la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_ était meilleure, mais qu'elle n'entrait pas en ligne de compte, dès lors que les travaux nécessaires sur la parcelle des demandeurs seraient contraires au Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de Q.\_\_\_\_\_ (ci-après : le RPA) ; il a précisé qu'une telle solution impliquait de construire des murs de 2.6 m à 3 m de hauteur, alors que le RPA limitait cette hauteur à 1.5 m. Concernant cette

solution, l'expert N. \_\_\_\_\_ s'est en outre référé au rapport de l'experte immobilière D. \_\_\_\_\_, qu'il a joint à son propre rapport, dans lequel celle-ci a constaté qu'il serait très facile d'utiliser le chemin existant sur la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ pour accéder à la parcelle des demandeurs et que cette façon de procéder n'aurait aucun impact au niveau environnemental, l'accès étant pratiquement fait, et permettrait aux demandeurs de construire un garage ou des places de parc aisément dans ou sous leur jardin, ce qui impliquerait un coût financier moins élevé. L'expert N. \_\_\_\_\_ a toutefois déduit du fait qu'un accès par la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ n'entraîne pas en ligne de compte pour les raisons exposées plus haut que la création d'une servitude sur la parcelle du défendeur était la seule solution qui fût réalisable, tout en relevant que celle-ci entraînerait une gêne non négligeable pour les habitants de la parcelle grevée ainsi que la suppression de deux places de parc sur la route cantonale n° 11. \_\_\_\_\_.

L'expert N. \_\_\_\_\_ s'est en outre référé à un plan qu'il avait établi le 4 janvier 2011, intitulé « Possibilité d'agrandissement et distances réglementaires sur parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ », pour confirmer que la distance minimale entre un éventuel agrandissement de la villa du défendeur et le bord du chemin à construire serait d'environ 7.5 m, ce qui laisserait un espace suffisant pour assurer une « aire de détente et de tranquillité ».

L'expert a enfin confirmé qu'en zone de villas, le RPA disposait que la surface bâtie, ou coefficient d'occupation du sol (ci-après : le COS), ne pouvait excéder 20% de la surface cadastrale du bien-fonds (art. 10 al. 1 RPA). Il a également confirmé que la parcelle des demandeurs avait une surface de 782 m<sup>2</sup>, dont 165 m<sup>2</sup> bâtis, de sorte que le coefficient s'établissait à 0.211 (165 : 782), soit davantage (+8.6 m<sup>2</sup>) que le maximum réglementaire.

Dans son rapport complémentaire du 2 mai 2011, l'expert N. \_\_\_\_\_ s'est déterminé sur la possibilité d'aménager un petit monorail sur la servitude de passage à pied existante. Il a mentionné que, pour un monorail de type simple monte-charge, analogue à ceux existant dans les

vignes pour déplacer le matériel et la vendange, la forme en « Z » de l'accès ainsi que l'exiguïté du passage ne permettraient pas d'aménager un tel équipement, qui devrait se trouver à l'est de l'escalier actuel pour ne pas obstruer l'accès à la villa sise sur la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ de [...]. Quant au monorail de type funiculaire de transport de personnes, l'expert a indiqué qu'une telle installation nécessitait une emprise et des conditions techniques et de sécurité telles qu'elle serait impossible à inscrire dans l'espace disponible. Pour ce qui était de l'hypothèse d'un ascenseur et d'un couloir enterré, l'expert a mentionné que deux variantes pouvaient être envisagées : la première (4a) partirait du fond du garage loué par les demandeurs par un tunnel horizontal de 22 m environ pour atteindre un ascenseur de 14 m de cours aboutissant à l'entrée de la villa, le long de sa façade. La seconde (4b) débiterait 2.5 m plus haut que la première, au niveau du palier d'accès à la villa inférieure. Elle permettrait d'économiser ces 2.5 m en profondeur de fouille, mais nécessiterait de gravir une rampe d'escaliers pour y accéder. L'expert N.\_\_\_\_\_ a fait appel à un ingénieur civil expérimenté pour évaluer le coût théorique des travaux ; il en a conclu que la solution de l'ascenseur avec couloir enterré, qu'il s'agisse de la variante 4a ou 4b, lui paraissait, sinon impossible, du moins extrêmement compliquée et d'un coût prohibitif.

L'experte immobilière D.\_\_\_\_\_ a fait état, dans son rapport auquel s'est référé l'expert judiciaire N.\_\_\_\_\_, d'une moins-value de la propriété du défendeur de l'ordre de 200'000 fr. à 300'000 fr. si un chemin d'accès devait être réalisé sur celle-ci. Elle a relevé « l'impact esthétique désastreux » d'une route qui borderait la parcelle du défendeur à cet endroit, l'engazonnement du jardin arrivant en bordure des vignes et lui assurant une superbe vue plongeante sur le lac.

**g)** Lors de l'audience de jugement du 22 septembre 2011, le défendeur a précisé sa conclusion subsidiaire, en ce sens que les demandeurs soient astreints à lui verser une indemnité de 366'500 fr., soit 66'500 fr. à titre d'utilisation de l'assiette de la servitude et 300'000 fr. à titre de moins-value de sa propriété. Les demandeurs ont quant à eux

précisé la conclusion I de leur demande du 25 juin 2009, en ce sens que le montant proposé pour l'indemnisation était porté à 30'000 francs.

A cette occasion, il a été procédé à une inspection locale. Six témoins ont par ailleurs été entendus, à savoir [...], [...], syndic de la Commune de Q. \_\_\_\_\_ jusqu'au 30 juin 2011, U. \_\_\_\_\_ et son épouse [...], ainsi que L. \_\_\_\_\_ et son épouse [...]. L. \_\_\_\_\_ a déclaré en substance que les anciens propriétaires de la parcelle des demandeurs n'avaient pas jugé utile de créer une voie d'accès carrossable. U. \_\_\_\_\_ a relevé quant à lui que la configuration des parcelles n<sup>os</sup> 4. \_\_\_\_\_ et 1. \_\_\_\_\_ avait toujours été la même depuis son arrivée en 1964 et que l'idée de créer un autre accès n'avait pas été émise par les demandeurs avant cette procédure. U. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ et [...] ont déclaré par ailleurs que, lorsque les demandeurs avaient acheté la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_, il avait été question d'aménager un petit monorail sur la servitude de passage à pied existante.

**h)** Par jugement du 27 septembre 2011, la présidente a partiellement admis les conclusions prises par les demandeurs au pied de leur demande du 25 juin 2009, modifiées selon requête en modification de conclusions déposée le 20 novembre 2009, a accordé aux demandeurs un droit de passage à pied et pour tous véhicules sur la parcelle du défendeur, selon le plan établi par K. \_\_\_\_\_ SA, à charge pour ceux-ci de faire procéder à la construction de ce chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien, et a dit que cette servitude n'était accordée que moyennant le paiement par les demandeurs au défendeur d'une pleine indemnité, arrêtée à 66'500 francs.

**5. a)** Par acte du 17 janvier 2012, le défendeur a formé appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande soit rejetée.

**b)** Dans leur réponse du 23 avril 2013, les demandeurs ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) La Cour de céans a procédé à une inspection locale le 10 juillet 2012. A cette occasion, elle a constaté le caractère exceptionnel du dégagement offert par la propriété du défendeur, sous la forme d'une magnifique vue sur des champs de vigne, derrière lesquels apparaissaient le lac, puis les montagnes, ainsi que la tranquillité absolue dont bénéficiait son jardin. Il a été constaté par ailleurs que la réalisation du chemin d'accès conformément au plan établi le 6 octobre 2009 par K. \_\_\_\_\_ SA impliquerait l'abattage d'un bouleau et d'un pruneautier et que la pente dudit chemin rendrait difficile l'accès aux places de parc situées sur la propriété des demandeurs et le départ depuis celles-ci, ce qui manifesterait impliquerait un bruit important. Il a également été relevé que le passage d'un véhicule ordinaire sur le chemin n'obstruerait pas la vue sur le lac lui-même, mais sur la vigne. La construction de la dalle sur laquelle seraient aménagées les places de parc impliquerait l'abattage d'un arbre qui masquait en l'état une partie de la vue depuis la parcelle du défendeur ; à l'extrémité aval de la terrasse, les véhicules parkés seraient visibles, que l'on soit assis ou debout, tel n'étant pas le cas à l'extrémité amont de la terrasse.

La Cour a encore constaté qu'une large route goudronnée permettait d'accéder aux garages sis sur la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ d'U. \_\_\_\_\_ depuis la route cantonale n° 10. \_\_\_\_\_ ; dans sa dernière portion, cette route se trouvait quasiment à la limite de la propriété des demandeurs.

Lors de l'inspection locale, le témoin L. \_\_\_\_\_ et l'expert N. \_\_\_\_\_ ont été entendus.

Ce témoin a déclaré qu'il avait été municipal en charge notamment du service du feu et qu'en cette qualité, il avait été amené à rechercher dans la commune les bâtiments qui étaient difficiles d'accès pour ce service ; il avait alors constaté que tel n'était pas le cas de la villa des demandeurs. Le témoin a relevé qu'il était possible de dérouler facilement des tuyaux depuis plusieurs endroits différents en cas

d'incendie et qu'à son appréciation, gravir les escaliers ne représentait pas de difficultés pour les pompiers. Le témoin a ajouté que la réalisation du chemin d'accès et des places de parc litigieux serait gênante, notamment parce que des places de parc servant aux promeneurs seraient supprimées.

L'expert N. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait envisagé la création de deux places de parc, représentant une largeur globale de 4 m, à l'extrémité est de la parcelle des demandeurs, auxquelles on aurait éventuellement pu accéder par la route sise sur la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ d'U. \_\_\_\_\_, mais qu'il avait abandonné cette idée, dès lors qu'elle impliquait l'érection de murs d'une hauteur de trois mètres. L'expert a ajouté que seules des études plus approfondies permettraient de dire si l'option de la création d'une seule place de parc était réalisable à cet endroit ; il a précisé à cet égard que le raccordement au bas de la place de parc serait possible, mais que des difficultés surviendraient en lien avec le raccordement à l'escalier, l'accès à la maison et la présence du mur de soutènement. L'expert N. \_\_\_\_\_ a toutefois indiqué par la suite que les travaux d'une place de parc seraient possibles moyennant la destruction d'une partie de l'escalier et d'une partie du mur de soutènement parallèle à la pente, la liaison entre l'escalier et la place pouvant cependant poser problème. L'expert a confirmé que la solution passant par la parcelle du défendeur lui paraissait la meilleure, tout en relevant qu'une place de parc située sur la parcelle des demandeurs, à laquelle on accéderait par la route située sur la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_, aurait une pente similaire à celle du projet passant par la parcelle du défendeur. Interrogé sur la question de savoir s'il était possible de réaliser, en bordure de l'escalier, un monorail empruntant la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_ au bénéfice d'une servitude puis passant par une brèche à pratiquer dans le mur de soutènement, l'expert N. \_\_\_\_\_ a exposé que cela lui paraissait très difficile, sinon impossible, dès lors qu'un tel monorail nécessiterait une station de départ volumineuse et des installations complexes ; il a ajouté ne pas savoir comment un tel monorail pourrait être installé en bas et a précisé que le passage du mur impliquerait des travaux de consolidation très importants.

**d)** Par arrêt du 10 juillet 2012, la Cour de céans a admis l'appel du défendeur et a statué à nouveau en ce sens que l'action des demandeurs était rejetée.

En substance, il a d'abord été retenu que le droit de passage nécessaire était envisageable sous trois formes différentes, sous réserve de leur faisabilité technique.

La première variante consistait en la construction de places de parc au nord de la parcelle des demandeurs, ainsi qu'en l'octroi d'une servitude de passage grevant la parcelle du défendeur. La deuxième variante prévoyait la construction de places de parc à l'est de la parcelle des demandeurs et l'octroi d'une servitude de passage grevant la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ d'U. \_\_\_\_\_, ce qui offrirait aux intéressés une voie carrossable à la route cantonale n° 10. \_\_\_\_\_. La troisième variante consistait enfin en l'octroi d'une servitude plus étendue que la servitude existante de passage à pied grevant la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_ de [...], permettant ainsi l'accès à ladite route. Vu la configuration des lieux, cette dernière variante n'offrirait toutefois pas aux demandeurs la possibilité d'accéder à leur parcelle avec leur voiture, mais permettrait l'installation d'un monte-escaliers, d'un monorail, voire d'un ascenseur incliné offrant un accès aisé à leur propriété.

La Cour de céans a ensuite examiné laquelle des trois variantes paraissait la plus adaptée, eu égard au moindre dommage causé aux propriétaires des fonds servants. Elle a constaté, lors de l'inspection locale, que la variante consistant à grever le fonds du défendeur d'une servitude de passage, impliquant la construction d'un chemin de 3 m de large sur toute la largeur de la parcelle de celui-ci (assiette de 94 m<sup>2</sup>), serait extrêmement dommageable car cette parcelle offrait un dégagement exceptionnel, une magnifique vue sur les vignes, le lac et les montagnes, ainsi qu'une tranquillité absolue, notamment dans le jardin. La création d'un chemin dans ce jardin causerait d'importantes nuisances d'ordre esthétique, visuel et sonore, ainsi que l'abattage de plusieurs arbres ; la parcelle, séparée de la route cantonale n° 11. \_\_\_\_\_ par un

muret, offrirait par ailleurs une ouverture malvenue sur la voie publique. Ces constatations rejoignaient celles de l'experte immobilière D.\_\_\_\_\_, qui avait relevé l'impact esthétique désastreux qu'aurait l'aménagement d'un tel chemin.

La Cour a ensuite examiné le caractère réalisable des deux autres variantes. L'expert avait indiqué, en relation avec la deuxième variante, qu'il n'avait envisagé que l'hypothèse de la construction de deux places de parc et avait relevé que seules des études plus approfondies permettraient de dire si la construction d'une seule place était réalisable à cet endroit ; il avait précisé ensuite que la construction d'une seule place serait possible à certaines conditions. Quant à la hauteur maximale des murs, il y avait lieu de constater que la réglementation communale permettait des dérogations, lesquelles pourraient en l'espèce être accordées ; l'aménagement d'une place de parc sur la parcelle n'élèverait par ailleurs pas la valeur actuelle du coefficient d'occupation du sol de la parcelle. Il a été retenu qu'un accès par la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_ n'était pas irréalisable et qu'il apparaissait que des possibilités effectives d'aménagement entraient en ligne de compte, notamment dans la mesure où les demandeurs se contenteraient d'une seule place de parc, ce qui pouvait être attendu d'eux en raison de la configuration particulière des lieux. Les juges cantonaux ont considéré qu'il était manifeste qu'un tel accès serait moins dommageable qu'un accès par la parcelle du défendeur. Cette parcelle comportait déjà une large route goudronnée qui, dans sa dernière portion, longeait quasiment la parcelle des demandeurs, de sorte que ceux-ci pourraient ainsi utiliser cette route sans causer de nuisances significatives au propriétaire du fonds grevé et à sa famille. Le jardin ne se trouvait par ailleurs pas de ce côté-ci de la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_, de sorte que le bruit supplémentaire engendré par la circulation du véhicule des demandeurs n'aurait pas de conséquences importantes pour les propriétaires de cette parcelle. L'impact environnemental de cette variante était nul, ce que l'experte immobilière D.\_\_\_\_\_ avait aussi relevé.

S'agissant de l'accès par la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_, la Cour de céans n'a pas été convaincue par le rapport d'expertise. L'expert N.\_\_\_\_\_ excluait l'hypothèse d'installer un monte-charge, au motif que la forme en « Z » de l'escalier, ainsi que l'exiguïté des lieux, ne permettaient pas de l'aménager. Il excluait aussi l'installation d'un monorail de type funiculaire, au motif que l'espace disponible serait insuffisant. Il excluait enfin l'hypothèse d'un ascenseur et d'un couloir enterré, laquelle a été considérée comme extrêmement compliquée et d'un coût prohibitif, ne permettant de surcroît pas de régler la question du transport et de la livraison d'objets lourds ou encombrants, ni l'accès aux entreprises pour d'éventuels travaux. Lors de son audition, l'expert avait confirmé qu'il lui paraissait difficile de réaliser en bordure d'escalier un monorail empruntant la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ au bénéfice d'une servitude puis passant par une brèche à pratiquer dans le mur de soutènement, en précisant ne pas savoir comment un tel monorail pourrait être installé et en ajoutant que des murs de consolidation importants seraient nécessaires. Cet avis a été considéré comme peu étayé. De l'appréciation de la Cour, il était constant que certains types de monte-charge pouvaient être installés sur des escaliers en « Z » et que certains types de monte-charge, monorail ou funiculaire, ne nécessitaient pas de station de départ volumineuse, ni d'installations complexes. Cette question a toutefois été laissée ouverte, dès lors qu'il était établi qu'une variante au moins, soit celle consistant à grever la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ d'une servitude de passage et à construire une place de parc sur la parcelle des demandeurs, apparaissait moins dommageable que la variante retenue par l'autorité précédente dans son jugement du 27 septembre 2011.

Dès lors que le droit au passage nécessaire ne devait pas s'exercer contre le défendeur, sa parcelle n'étant pas celle qui permettait le passage le moins dommageable au sens de l'art. 694 al. 2 CC, l'action des demandeurs a été rejetée.

**6.** Par arrêt du 29 mai 2013, la II<sup>e</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours des demandeurs contre l'arrêt de la Cour de

céans du 10 juillet 2012, a annulé celui-ci et a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

En substance, la Haute cour a constaté qu'il ressortait de l'inspection locale, ainsi que des rapports de l'expert N.\_\_\_\_ et de l'experte en immobilier D.\_\_\_\_, que la première variante, soit la constitution d'un passage par la parcelle du défendeur, entraînerait une gêne non négligeable pour le propriétaire grevé, l'experte en immobilier ayant même qualifié un tel impact de désastreux. Concernant la deuxième variante (à savoir un passage par la parcelle n° 5.\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_), qui avait été écartée par l'expert N.\_\_\_\_ dans la mesure où la création de deux places de parc nécessitait des travaux trop importants, il a été considéré que l'autorité de deuxième instance ne pouvait pas s'écarter de l'expertise et affirmer que cette variante était réalisable en la limitant à l'aménagement d'une seule place de parc et en obtenant les dérogations communales nécessaires. Toutefois, dès lors que la faisabilité d'un passage sur la parcelle n° 5.\_\_\_\_, en envisageant l'aménagement d'une unique place de parc sur la parcelle des demandeurs, n'apparaissait pas d'emblée exclue, il convenait de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour complément d'instruction sur ce point, aussi bien du point de vue technique que juridique. S'agissant de la troisième variante (accès par la parcelle n° 4.\_\_\_\_), les juges fédéraux ont estimé qu'il y avait lieu d'approfondir cette hypothèse dans la mesure où le passage nécessaire par cette parcelle était celui qui entrait le premier en ligne de compte, la parcelle des demandeurs appartenant initialement au même propriétaire que la parcelle n° 4.\_\_\_\_. Les explications de l'expert étant peu étayées à ce sujet, il y avait lieu de compléter l'instruction afin de déterminer si la création d'un monte-charge, voire d'un monorail de type funiculaire ou d'un ascenseur, suivant le tracé de la servitude de passage à pied dont bénéficiaient les demandeurs, était réalisable.

**7.** Par arrêt du 14 août 2013, la Cour de céans a admis l'appel du défendeur, a annulé le jugement du 27 septembre 2011 et a renvoyé la cause à la présidente pour compléter l'instruction dans le sens des considérants et statuer à nouveau.

En substance, l'autorité cantonale a considéré que les mesures d'instruction à effectuer telles que définies par le Tribunal fédéral étaient importantes, que l'examen de la faisabilité de passages sur les parcelles n<sup>os</sup> 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_ devait pratiquement être repris *ab ovo* et qu'un complément d'expertise - voire une nouvelle expertise - devait être ordonné. Pour ne pas priver les parties de la double instance quant à l'appréciation des faits objet de cette instruction complémentaire, la cause a été renvoyée à l'autorité de première instance.

**8. a)** La présidente a ordonné de nouvelles mesures d'instruction par ordonnance de preuves complémentaire du 15 janvier 2015 et a désigné [...] SA en qualité d'expert.

**b)** Les travaux d'expertise ont été dirigés par l'ingénieur-géomètre M.\_\_\_\_\_, qui a déposé son rapport le 30 septembre 2015.

S'agissant de la solution d'accès par la parcelle du défendeur au nord (variante 1), l'expert M.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il s'agissait de la seule solution qui soit à la fois techniquement possible et ne nécessitait pas de dérogation au règlement communal, tout en précisant qu'elle n'était cependant pas la seule solution envisageable. Il a expliqué qu'elle avait l'avantage de permettre la création de deux places de parc à proximité de la villa des demandeurs, avec éventuellement une place encore disponible pour le stationnement temporaire d'une voiture de visiteurs si nécessaire, mais qu'elle comportait trois inconvénients, à savoir une pente très importante, comprise entre 23 et 25% selon la solution retenue, une place pour manœuvrer étriquée et pentue et l'obligation de descendre encore d'environ 3 m jusqu'à l'entrée de la villa, par la création d'un escalier extérieur, voire éventuellement d'une rampe assez pentue elle aussi. Il a en outre indiqué que cette variante ne pouvait pas être réalisée sans abattre un bouleau situé au nord-ouest de la parcelle, mais également un prunier et un pommier situés sur la parcelle des demandeurs, et qu'il était impossible d'abaisser le niveau du chemin d'accès au point qu'il ne soit plus visible depuis la terrasse du défendeur.

Il lui semblait en revanche possible de ne supprimer qu'une seule place de parc sur la route cantonale n° 11.\_\_\_\_\_. L'expert a également indiqué que l'impact de cette solution sur la parcelle du défendeur serait très important pendant les travaux, mais qu'une remise en état soignée des lieux et la plantation d'un arbre équivalent au bouleau abattu devraient limiter considérablement l'impact visuel une fois les travaux terminés. En revanche, s'agissant des nuisances, il a indiqué qu'elles ne seraient pas négligeables puisque le défendeur aurait une vue sur un chemin, au lieu d'une liaison ininterrompue entre son jardin et la vigne située à l'ouest, et subirait également une nuisance importante en termes de perte d'intimité. En outre, l'emprise nécessaire à la réalisation du chemin entraînerait la perte de jouissance totale de cette surface, ce qui pourrait représenter une nuisance accrue en cas d'agrandissement de la villa, la surface de jardin restante devenant dans ce cas assez étreinte. Enfin, l'expert M.\_\_\_\_\_ a estimé que les coûts de la variante 1 pourraient être plus élevés que ceux des autres variantes.

S'agissant d'un passage par la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_ à l'est et l'aménagement d'une place de parc sur la parcelle des demandeurs (variante 2), l'expert M.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il s'agissait d'une solution réalisable sur le plan technique mais que, sur le plan administratif, elle nécessiterait une dérogation à la législation communale puisque le COS autorisé était déjà dépassé. Il ne s'est pas prononcé sur la possibilité effective d'obtenir une telle dérogation, mais a souligné qu'aucune disposition du RPA ne l'excluait, contrairement par exemple à l'art. 10 al. 5 RPA relatif au coefficient d'utilisation du sol. En comparaison des possibilités d'accès en voiture, l'expert a estimé qu'il s'agissait de la solution la moins dommageable puisqu'elle utiliserait un chemin déjà existant et que les aménagements nécessaires sur la parcelle des demandeurs seraient peu visibles, notamment depuis le bâtiment sis sur la parcelle qui serait grevée ou depuis sa terrasse. L'expert a enfin évoqué la possibilité de créer une place de parc extérieure entre deux murs, qui permettrait de contourner le problème du COS mais présenterait selon lui d'autres inconvénients, principalement de nature esthétique, et

nécessiterait une dérogation à l'art. 40bis RPA limitant les mouvements de terre.

S'agissant enfin de la variante 3 consistant en un accès par la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_ par la création d'un monte-charge, d'un monorail ou d'un funiculaire (ascenseur incliné), l'expert M. \_\_\_\_\_ a considéré qu'elle était techniquement réalisable et que la solution d'un ascenseur incliné paraissait, parmi celles envisagées, la plus adéquate, bien qu'impliquant une emprise supplémentaire par rapport à la servitude de passage à pied actuelle, sur la parcelle n° 4. \_\_\_\_\_, voire sur la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_ selon les cas, l'utilisation du tracé de l'escalier existant lui apparaissant très malcommode et non adéquate pour le déplacement de personnes. L'expert a toutefois expliqué qu'un accès en voiture était absolument impossible par le sud en raison de la pente moyenne d'environ 53%, ceci même en s'écartant du tracé de la servitude de passage à pied existante.

**c)** A la requête des parties, l'expert M. \_\_\_\_\_ a déposé un rapport complémentaire le 30 août 2016 et a notamment produit une annexe 14b comparant les trois variantes envisagées, dont la teneur est en substance la suivante :

- la variante 1 représenterait un coût total de 532'000 fr., une forte nuisance pour le voisin, un impact foncier modéré, un impact modéré dans le paysage et ne nécessiterait aucune dérogation communale ;

- la variante 2 représenterait un coût total de 410'000 fr., une nuisance modérée pour le voisin, un faible impact foncier, un faible impact dans le paysage et nécessiterait une dérogation communale à l'art. 10 ou à l'art. 40bis RPA ;

- la variante 3 représenterait un coût total de 475'000 fr. à 614'000 fr. selon l'option choisie (ascenseur incliné au niveau du terrain, ascenseur incliné aérien ou tunnel et ascenseur vertical), une nuisance modérée à faible pour le voisin dans les deux premiers cas et nulle pour le dernier cas, un faible impact foncier dans les deux premiers cas et très

faible pour le dernier cas et enfin un faible impact pour le paysage pour le premier cas, modéré pour le deuxième et nul – sauf pour la cage de sortie de l'ascenseur – pour le dernier cas.

**d)** Par courrier du 28 février 2017, le défendeur s'est déterminé sur le complément d'expertise et a précisé ses conclusions subsidiaires, en ce sens que, dans l'hypothèse de l'octroi du droit de passage aux demandeurs, il réclamait une indemnité de 500'000 francs.

Par courrier du 28 février 2017, les demandeurs se sont déterminés sur le rapport complémentaire d'expertise et ont estimé l'indemnité à 60'000 francs.

**e)** Par courriers du 8 mai 2017, les parties ont déposé leurs mémoires écrits respectifs. Elles ont confirmé leurs conclusions, étant précisé que les demandeurs offraient la somme de 65'000 fr. à titre d'indemnité.

**f)** Par jugement du 31 août 2017, la présidente a rejeté les conclusions prises par les demandeurs contre le défendeur au pied de leur demande du 25 juin 2009, modifiées selon requête en modification de conclusions déposée le 20 novembre 2009 (I), a arrêté les frais et émoluments du tribunal à 38'485 fr. à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et à 7'170 fr. à la charge du défendeur (II), a dit que les demandeurs, solidairement entre eux, étaient les débiteurs du défendeur de la somme de 17'170 fr., TVA en sus sur 10'000 fr., à titre de dépens, à savoir 7'170 fr. en remboursement de ses frais de justice et 10'000 fr., à titre de participation aux honoraires de son conseil (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La présidente a considéré que la jurisprudence fédérale imposait d'examiner en premier lieu la possibilité de grever la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_, contiguë au sud de celle des demandeurs, puisque jusqu'à leur séparation en 1961, ces deux parcelles n'en formaient qu'une seule et que ce n'était qu'à la suite de la division de ce fonds que la parcelle des

demandeurs s'était vue privée d'accès à la voie publique public. Sur la base des éléments figurant au dossier, en particulier de l'expertise de M.\_\_\_\_\_, la présidente a constaté que l'installation d'un ascenseur incliné sur la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ était non seulement réalisable techniquement, mais vraisemblablement plus économique que la solution préconisée par les demandeurs - consistant à créer un chemin sur la parcelle du défendeur - et la moins dommageable, que ce soit en termes de nuisances pour les voisins ou d'impact sur le paysage. Un passage apparaissant possible par la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_, elle a ainsi considéré que l'action des demandeurs, introduite uniquement contre le défendeur, était prématurée et devait être rejetée.

**9.** Par arrêt du 7 mai 2018, la Cour de céans a admis l'appel déposé par les demandeurs contre le jugement précité, a annulé celui-ci et a renvoyé la cause à l'autorité précédente pour complément d'instruction et nouvelle décision.

En particulier, les juges cantonaux ont considéré ce qui suit :

« **4.3** En l'espèce, sous l'angle de l'état antérieur, c'est la solution d'un accès par la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ située au sud de celles des appelants (variante 3) qui devrait être privilégiée. En effet, les parcelles n° 4.\_\_\_\_\_ et n° 1.\_\_\_\_\_ n'en formaient qu'une seule jusqu'à leur séparation en 1961 et ce n'est que depuis lors que la parcelle des appelants s'est retrouvée privée d'accès au domaine public. Si l'on peut effectivement attendre de plus grands efforts de la part du voisin sur la parcelle duquel le passage aurait pu ou dû être prévu lors de la division de fonds que de la part d'un tiers, force est cependant de constater que tant les experts que les parties s'accordent sur le fait qu'il est absolument impossible d'accéder par le sud à la parcelle des appelants avec un véhicule, en raison de la trop forte déclivité du terrain. Or, lorsque comme en l'espèce, la topographie des lieux le permet, un accès suffisant à la voie publique implique désormais nécessairement un accès par véhicule, ne serait-ce que pour des motifs de sécurité, notamment pour permettre aux services d'urgence d'atteindre la villa des appelants. L'accès par la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ ne représente donc à l'évidence pas une solution suffisante sous l'angle du droit de passage et doit dès lors être écarté.

Il convient ainsi d'examiner les deux autres variantes envisagées, afin de procéder à une pesée des intérêts tendant à déterminer laquelle représenterait la solution la moins dommageable pour le propriétaire grevé. Or force est de constater que l'état du dossier ne permet toujours pas d'écarter la solution

passant par l'est. Au contraire, l'expertise réalisée dans le cadre du renvoi de la cause à l'autorité de première instance a mis en évidence la possibilité technique d'utiliser le chemin existant sur la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ et de créer soit un garage, soit une place de parc à ciel ouvert entre deux murs. L'expert M.\_\_\_\_\_ a en outre indiqué qu'il s'agissait de la solution la moins dommageable parmi celles permettant d'accéder à la parcelle des appelants avec un véhicule, que ce soit en termes de nuisances pour les voisins ou d'un point de vue esthétique, puisqu'elle reposait essentiellement sur l'utilisation d'installations déjà existantes. Sur le plan administratif, l'expert a relevé que la création d'un garage impliquerait toutefois de dépasser le COS réglementaire, ce qui nécessiterait une dérogation à la législation communale. Il n'a cependant pas exclu la possibilité effective de l'obtenir. Au contraire, il a précisé que le règlement excluait expressément, dans certains cas, la délivrance de dérogations, mais que rien ne semblait s'y opposer s'agissant du COS. Enfin, s'il a émis des réserves, notamment esthétiques, quant à la solution d'une place de parc extérieure entre deux murs et a souligné qu'elle supposerait également l'obtention d'une dérogation au règlement communal en lien cette fois ci [sic] avec les restrictions de mouvements de terre, il ne s'est pas non plus prononcé sur les chances effectives de succès d'une telle démarche. De leur côté, les appelants n'ont jamais requis des autorités administratives concernées la délivrance des autorisations, respectivement des dérogations nécessaires. Ainsi, bien que dans son arrêt du 29 mai 2013, le Tribunal fédéral ait déjà relevé que le caractère réalisable de la variante par l'est ne pouvait pas être constaté, faute de connaître la position de la commune quant à la faisabilité d'un tel projet, force est de constater que l'état actuel du dossier ne permet toujours pas de déterminer si la commune serait disposée à entrer en matière sur une éventuelle dérogation - que ce soit au COS ou aux mouvements de terre - ou si cette solution doit être définitivement écartée.

En définitive, il apparaît qu'un passage par l'est, qui semble pourtant devoir être privilégié sous l'angle de l'accès le moins dommageable, ne peut en l'état pas être considéré comme impossible d'un point de vue de droit public, de sorte qu'une condition préalable à la pesée des intérêts exigée dans le cadre de l'application de l'art. 294 [sic ; recte : 694] CC fait défaut et qu'un accès par le nord ne peut pas à ce stade pas [sic] être imposé à l'intimé. Il y a par conséquent lieu de renvoyer une nouvelle fois la cause au premier juge pour compléter l'instruction sur ce point. »

**10.** Par arrêt du 28 juin 2018, la II<sup>e</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par le défendeur contre l'arrêt de la Cour de céans du 7 mai 2018.

**11.** **a)** Dans la perspective d'une nouvelle décision, les parties ont requis de la présidente, par courriers du 13 septembre 2018, que la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ soit interpellée au sujet de la faisabilité de la variante 2 (accès via la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ et réalisation d'une place de

stationnement en limite est de la propriété des demandeurs) au regard du RPA, qu'une nouvelle inspection locale soit organisée, en présence des représentants de l'autorité communale, et que l'expert M.\_\_\_\_\_ soit entendu.

Par avis du 20 septembre 2018, la présidente a informé les parties qu'elle entendait compléter l'instruction par l'interpellation de la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ sur les questions posées par celles-ci, par une inspection locale lors de laquelle l'expert M.\_\_\_\_\_ pourra être entendu et par une audience de plaidoiries finales ou un unique échange de mémoires.

**b)** Par courrier du 22 février 2019, la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ s'est déterminée et a répondu aux questions posées par les parties comme il suit :

« Dérogation au COS : il arrive que la Municipalité accepte de déroger au COS pour la réalisation de garage ou couvert à voitures, permettant ainsi de "cacher" les voitures.

Place de rebroussement : il apparaît effectivement que pour la variante 2, une place de rebroussement devrait être créée et qu'à priori, au vu de la configuration des lieux, elle devrait l'être sur la parcelle 5.\_\_\_\_\_.

Nécessité de créer une place de parc : cette nécessité n'est pas démontrée, la Municipalité ayant abandonné depuis longtemps l'exigence de réalisation d'une place de parc supplémentaire, suite aux travaux autorisés en 2010 (non réalisés). De ce fait, l'inscription d'un droit de passage ne serait pas non plus une nécessité.

Ensuite, sur la base des questions numérotées, reprises point par point :

a) [Réd. N'est-il pas exact que vu les exigences environnementales de « [...] » et le règlement de la police des constructions, les autorités communales ont toute latitude de refuser des projets en raison de non-conformité, ce qui signifie en l'occurrence que toutes les variantes en jeu sont susceptibles de ne pas obtenir d'autorisation ?]

Un projet serait refusé s'il n'est pas conforme aux règles de construction en vigueur, voire éventuellement s'il ne n'intègre pas dans le paysage, le préavis de la Commission consultative de [...] étant déterminant.

[...]

- c) [Réd. N'est-il pas exact que l'installation d'un passage sur la route existante de la parcelle 5.\_\_\_\_\_, variante 2 sans place de parc, ne pose aucun problème d'ordre réglementaire ? En particulier et à supposer qu'une dérogation à la réglementation s'avérait nécessaire, n'est-il pas exact qu'elle pourrait l'être en application de l'art. 51, al. 3 RPPC ?]

Cette variante est la moins susceptible de dénaturer le paysage, mais une place de parc devrait être réalisée sur la parcelle 1.\_\_\_\_\_, avec inscription d'une servitude de passage sur la parcelle 5.\_\_\_\_\_. A prendre en compte également la création d'une surface de rebroussement, à priori sur la parcelle 5.\_\_\_\_\_, vu la configuration du terrain. Ce cas de figure pourrait être admis par la Municipalité. Solution également suggérée par la Commission consultative de [...].

- d) [Réd. N'est-il pas exact que la variante 1, par la parcelle du défendeur, se trouve dans un secteur très sensible, en bordure de la zone viticole, en bordure de la zone d'inventaire fédéral n° [...] (paysages, monuments naturels et sites) (cf. rapport M.\_\_\_\_\_, p. 11, ad c) ?]

La variante 1, par la parcelle 2.\_\_\_\_\_, n'est pas irréalisable, mais elle nécessiterait d'importants mouvements de terre et modification (murs de soutènement, démolition partielle d'un mur et surface de stationnement inesthétique). La Municipalité ne la privilégie pas.

- e) [Réd. N'est-il pas exact que l'accès par la parcelle 2.\_\_\_\_\_, variante 1, est mal intégré dans le site (aspect esthétique désastreux selon rapport immobilier) et, pour ce seul motif, pourrait ne pas rencontrer l'agrément de la commune ?]

Idem réponse d). La position de la Commission consultative de [...] reste également réservée.

- f) [Réd. N'est-il pas exact que l'installation d'un ascenseur incliné (variante 3a) ne suppose aucune dérogation et paraît de prime abord respectueuse de la réglementation communale (voir rapport de l'expert M.\_\_\_\_\_) ?]

La réalisation d'un ascenseur incliné ne figure pas dans le règlement communal et ne pose apparemment pas de problème de conformité. Il serait par contre réalisé sur fonds d'autrui et nécessiterait aussi l'inscription d'une servitude de passage. Il a par contre déjà été préavisé négativement par la Commission consultative de [...] (22.09.2017).

- g) [Réd. N'est-il pas exact que la construction d'un tunnel avec ascenseur vertical enfoui est de prime abord conforme à la réglementation en vigueur et peut être créé selon plusieurs options (voir les rapports des experts N.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_) ?]

Projet situé également sur fonds d'autrui, donc inscription d'une servitude de passage et à soumettre en Commission consultative de [...].

- h) [Réd. N'est-il pas exact qu'à forme de l'art. 40bis du règlement de la police des constructions de la commune, à défaut d'entente entre propriétaires voisins, les murs de soutènement doivent être implantés à une distance de 2m de la limite de la propriété voisine ?

C'est exact (murs de soutènement à 2 m. de la limite).

- i) [Réd. N'est-il pas exact, à propos de la plateforme de parking de la variante 1, que, selon art. 40bis § 5, les murs et les talus ne peuvent se cumuler, la hauteur totale de la construction ne respectant alors pas la réglementation en vigueur (voir annexe 2) ?]

C'est exact (murs et talus ne peuvent pas se cumuler).

- j) [Réd. La commune est invitée à indiquer du point de vue de l'esthétique, des critères du guide architectural et paysager de [...] et de la jurisprudence de la commission consultative de [...] qu'il existe un intérêt public justifiant de privilégier la solution la moins envahissante.]

Il existe effectivement des critères à respecter dans le [...], notamment le fait que les constructions ne doivent pas dénaturer le paysage. L'examen préalable par la Commission consultative de [...] est obligatoire.

- k) [Réd. N'est-il pas exact que tout projet de construction en [...] doit faire l'objet d'un examen préalable devant la commission consultative de [...] ?]

C'est exact (examen par la Commission consultative de [...] obligatoire).

- l) [Réd. N'est-il pas exact que des aménagements peu envahissants, discrètement intégrés dans le paysage (var. 2bis parking souterrain ; var. 2ter parking à ciel ouvert avec couverture végétale ; var. 3a ascenseur incliné avec couverture végétale var. 3b et 3b bis tunnel enfoui avec ascenseur vertical) pourraient avoir la faveur de la CCL de la commune ?

C'est exact que la Municipalité pourrait admettre des aménagements peu envahissants, intégrés dans le paysage. Par contre, elle ne prend pas position en lieu et place de la Commission consultative de [...].

- m) [Réd. La commune est enfin invitée à procéder à toute appréciation, notamment sous l'angle de l'esthétique et de la faisabilité réglementaire des variantes à la lumière des rapports d'expertise et notamment du rapport d'expertise M. \_\_\_\_\_ (rapport qui devrait être remis à l'autorité municipale pour appréciation)]

La Municipalité demande qu'il soit pris connaissance des réponses ci-dessus et se prononcera, au final, sur la base d'un

seul projet retenu, qu'elle soumettra en Commission consultative de [...], avant enquête publique. »

**c)** Les parties se sont déterminées sur le courrier précité et les demandeurs ont en particulier posé des questions complémentaires et requis des précisions, auxquelles la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ a répondu en ces termes le 12 juin 2019 :

« Dérogation au COS

La dérogation est effectivement accordée de cas en cas, pour des garages ou des couverts, ou autre élément de nécessité, mais de minime importance. Une place de parc n'est pas prise en compte dans le calcul du COS.

En principe, la construction de murs de plus de 3 m. de hauteur ne serait pas admise.

Nécessité de créer une place de parc

La Municipalité maintient sa position, car les propriétaires ont deux places de parc sur la parcelle au Sud. La réalisation d'une place supplémentaire découlait du projet d'aménagement des combles mis à l'enquête en 2007. Or, si comme le prétend Me Mathey, ces travaux faisant l'objet du permis de construire [...] ont bel et bien été réalisés, la Municipalité n'en a pas été informée. Pour preuve, ils ne sont pas au bénéfice d'un permis d'habiter. Dès lors, si ces nouvelles surfaces ont bien été réalisées, la place supplémentaire, si elle peut être construite, ne pourrait en aucun cas remplacer une des deux places existantes. La nécessité de disposer d'un stationnement à côté de la maison n'est par contre pas établie.

Nous confirmons que la Municipalité est au fait que toute utilisation d'un fonds d'autrui pour accéder à une propriété doit être au bénéfice d'un droit de passage inscrit au Registre foncier sous forme de servitude avant délivrance d'un permis de construire (art. 104 LATC).

Puis,

**a**

La Municipalité confirme qu'un projet, quelle que soit sa variante, devrait être refusé s'il n'était pas conforme au règlement ni au bénéfice d'un droit de passage, et précise qu'elle se ralliera au préavis de la Commission consultative de [...] en ce qui concerne l'intégration dans le paysage, notamment.

**c**

Il n'y a pas de contradiction, les deux variantes sont réalisables, avec inscription d'un droit de passage au Registre foncier. La Municipalité ne se prononcera pas toutefois plus avant sur la constitution d'autre servitude puisque, comme l'écrit Me Mathey, ce n'est pas de son ressort.

**d**

La Municipalité n'a pris position pour aucune variante, le fait qu'elle privilégie une variante ne signifie pas qu'elle est opposée à d'autres. La hauteur des murs de soutènement devra être de 1.50 m maximum, tout comme les mouvements de terre (déblais et remblais), les murs et les talus ne pouvant pas se cumuler (art. 40 bis RPA).

L'analyse de la variante 2 du rapport d'expertise, avec garage enterré, ne montre pas que sa réalisation implique la création d'importants mouvements de terre ou de murs de soutènement de 3 m.

**f**

L'application du règlement est un élément du dossier et le préavis de la Commission consultative de [...] en est un autre. L'examen de la dite [sic] commission ne traite pas de la réglementation mais de considérations importantes que sont l'esthétique, l'intégration de la construction et sa faisabilité dans l'environnement prévu. Le fait qu'un élément soit conforme n'exige pas qu'il soit réalisé si le préavis de la Commission consultative de [...] est négatif. En général, la Municipalité se rallie au préavis de la Commission en question.

Le règlement n'interdit pas de dérogation au COS, pour autant qu'elle reste de minime importance.

**g**

Selon le règlement en vigueur, toute construction compte dans le COS, en entier pour les constructions hors sol et pour moitié pour les constructions enterrées (une seule face visible et toiture recouverte de terre végétale).

**h**

La Municipalité ne se prononcera pas, sans plan ni coupe, sur un prolongement possible d'un mur sous un autre. Elle rappelle que selon l'art. 40bis RPA, les murs de soutènement doivent être réalisés à une hauteur de 1.50 m maximum et à 2 m de la limite de propriété, en l'absence de l'accord du propriétaire voisin. »

**d)** Il a finalement été renoncé à l'inspection locale et l'audition de l'expert M.\_\_\_\_\_.

**e)** L'audience de jugement s'est déroulée le 5 décembre 2019.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**1.1.1** 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 est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.1.2** Lorsque le sort des frais de première instance est attaqué de manière séparée, c'est-à-dire indépendamment de l'issue de la procédure au fond, les conclusions doivent préciser, sous peine d'irrecevabilité, quel montant devrait être mis à la charge de quelle partie. Est ainsi irrecevable la conclusion tendant à ce que, même en cas de rejet de l'appel au fond, les frais soient mis à la charge de la partie adverse « dans une plus large mesure » (TF 4A\_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 3.2. et 3.3). De même est irrecevable une conclusion tendant à ce que les frais, même en cas de rejet de l'appel au fond, soient calculés « sur la base des intérêts moratoires » (TF 5A\_825/2016 du 28 avril 2017 consid. 3.3 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 4.2 ad art. 110 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable de ce point de vue.

On constate toutefois que les appelants concluent, « plus subsidiairement encore et si, par impossible, l'appel devait être rejeté », à ce que les frais judiciaires mis à leur charge soient réduits « à un montant

qui sera fixé à dire de justice ». Il ressort des moyens développés dans leur mémoire qu'il s'agit des frais judiciaires de première instance. Dans la mesure où les appelants précisent dans leurs conclusions qu'ils contestent le montant des frais judiciaires de première instance mis à leur charge dans l'hypothèse où leur appel devrait être rejeté, ils s'en prennent à ceux-ci de manière séparée et auraient ainsi dû chiffrer leur conclusion y relative, étant précisé que la motivation de leur mémoire sur ce point ne permet pas de comprendre à quel montant ils concluent. Il s'ensuit que la conclusion « plus subsidiaire » des appelants tendant à ce que les frais judiciaires de première instance mis à leur charge soient réduits à un montant fixé à dire de justice est irrecevable. A supposer recevable, cette conclusion et le grief invoqué à l'appui de celle-ci devraient de toute manière être rejetés pour les motifs exposés ci-dessous (cf. *infra* consid. 6).

La réponse, également déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **3.**

**3.1** Les appelants ont produits des pièces, dont il convient d'examiner la recevabilité.

**3.2** L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci 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 (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311). Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, publié in SJ 2014 I 196). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153).

On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence

fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40 et les références citées).

**3.3** En l'espèce, la pièce 1 produite par les appelants est une pièce dite de forme, de sorte qu'elle est recevable.

La pièce 2 est une demande « d'autorisation administrative » formulée par les appelants à la Municipalité de Q. \_\_\_\_\_ le 7 juin 2020, portant sur un « passage sur le chemin d'accès de la parcelle 5. \_\_\_\_\_ [Réd. propriété d'U. \_\_\_\_\_], avec inscription de servitude de passage et de retournement en [leur] faveur, et une dérogation au COS (article 10 RCPC) pour création d'un garage et d'une cage d'ascenseur » - ce qui correspond à la variante 2. La pièce 3 est un accusé de réception de celle-ci du 15 juin 2020. La pièce 4 est la prise de position de la Municipalité du 25 juin 2020, rejetant la demande au motif que les intéressés ne disposaient pas d'un droit de passage sur la parcelle n° 5. \_\_\_\_\_, ni de l'accord du propriétaire de celle-ci, et que la délivrance d'une autorisation de construction conditionnée à l'obtention d'un tel droit n'était pas possible.

Les appelants soutiennent que ces titres seraient des vrais nova produits sans retard, qui ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant l'autorité précédente puisque cette dernière aurait créé une condition supplémentaire d'« impossibilité sous l'angle de droit public » à l'application de l'art. 694 CC. Ils prétendent ainsi que les démarches entreprises auprès de la Municipalité attestées par ces pièces, seraient le résultat du jugement querellé et de la condition nouvellement imposée par le premier juge.

Si ces titres sont certes postérieurs à la clôture de l'instruction en première instance, intervenue à l'issue de l'audience du 5 décembre 2019, ceux-ci auraient pu être produits antérieurement si les appelants avaient saisi préalablement la Municipalité de Q. \_\_\_\_\_. Quoi qu'en disent les intéressés, le jugement entrepris ne pose pas de manière inattendue « une condition nouvelle à l'application de l'art. 694 CC »,

puisque l'arrêt de renvoi de la Cour de céans du 7 mai 2018 avait déjà évoqué le fait que la position de la commune quant à la faisabilité de la variante 2 n'était pas connue.

Cela étant, la question de la recevabilité de ces pièces peut souffrir de demeurer indécise, dès lors que leur contenu n'est pas de nature à exercer une influence déterminante sur l'issue du litige. Comme il le sera exposé ci-après, le contenu de la pièce 4 ne permet pas de mettre en échec le résultat de l'administration des preuves entreprise par le premier juge à la suite de l'arrêt de renvoi précité, les réponses de la Municipalité de Q. \_\_\_\_\_ des 22 février et 12 juin 2019 sur la possibilité d'une dérogation au règlement communal pour la variante 2 étant claire - le contraire n'étant en tout cas pas démontré à satisfaction, les appelants se contentant à cet égard de faire état de positions contradictoires en lien avec ces réponses, sans autre démonstration. D'ailleurs, la Municipalité écrivait déjà le 12 juin 2019, référence fait à l'art. 104 LATC, que toute utilisation d'un fonds d'autrui pour accéder à une propriété devait être au bénéfice d'un droit de passage inscrit au Registre foncier sous forme de servitude avant la délivrance d'un permis de construire. Le contenu de la décision du 25 juin 2020 (P. 4) ne fait que le confirmer. A cela s'ajoute que l'exigence posée par le premier juge sous l'angle des autorisations administratives en vue de la réalisation de la variante 2 est contraire au droit (cf. *infra* consid. 4.2.1), ce qui enlève toute pertinence au contenu de la pièce 4 produite en appel.

#### **4.**

**4.1** Les appelants font grief au premier juge d'avoir violé ses devoirs d'instruction imposés par l'arrêt de renvoi de la Cour de céans du 7 mai 2018 et d'avoir violé leur droit d'être entendus. Ils soutiennent que ledit arrêt de renvoi aurait conclu que l'autorité précédente devait instruire les variantes 1 et 2 afin de pouvoir procéder à une pesée des intérêts tendant à déterminer laquelle de ces deux options représentait la solution la moins dommageable pour le propriétaire grevé. Selon eux, le magistrat se serait contenté de poser des questions à la Municipalité de

Q.\_\_\_\_\_, qui aurait répondu les 22 février et 12 juin 2019 de manière peu claire et contradictoire, et aurait renoncé, malgré leurs demandes en ce sens, à organiser une inspection locale et à entendre l'expert M.\_\_\_\_\_ ainsi que les représentants de cette commune. Le premier juge n'aurait ainsi pas procédé aux mesures d'instruction nécessaires, ni à une pesée des intérêts entre les deux variantes. Ils en concluent que la violation de ses devoirs par le premier juge impacterait directement leurs droits puisque celui-ci se serait uniquement fondé sur les prises de position contradictoires de la Municipalité pour retenir qu'ils n'auraient pas démontré que la variante 2 était impossible à réaliser. Ils prétendent encore que si l'autorité de première instance avait daigné entendre les représentants de la commune, elle n'aurait alors pas pu « créer de toute pièce [une] nouvelle condition » à l'application de l'art. 694 CC, à savoir « l'impossibilité d'un point de vue de droit public ».

## **4.2**

**4.2.1** En l'espèce, on constate que le premier juge a considéré que la variante 2, qui semblait devoir être privilégiée sous l'angle de l'accès le moins dommageable, ne pouvait en l'état pas être considérée comme impossible « d'un point de vue de droit public », de sorte qu'une condition préalable à la pesée des intérêts exigée dans le cadre de l'application de l'art. 694 CC faisait toujours défaut et qu'il appartenait aux appelants de requérir formellement les autorisations administratives en vue de la réalisation de cette variante. L'autorité précédente s'est ainsi bornée à renvoyer les appelants à agir sur le plan administratif pour tenter d'obtenir une autorisation pour la réalisation de la variante 2, alors que l'arrêt de renvoi du 7 mai 2018 lui imposait de compléter l'instruction pour réunir les éléments nécessaires à la pesée des intérêts entre les deux variantes - ce qu'elle a fait - et, à sa suite, de trancher entre la variante 1 et la variante 2, ce qu'elle a manqué de faire. Soit le magistrat affirmait que la variante 2 était réalisable et, sur cette base, il se livrait à une pesée des intérêts, soit il estimait la variante 2 irréalisable et il devait admettre la demande. L'arrêt de renvoi précité parle, par référence à l'arrêt du Tribunal fédéral du 29 mai 2013, de « faisabilité » du projet lié à la variante 2. Pour ce faire, le premier juge devait compléter l'instruction et non pas renvoyer les

appelants à requérir formellement les autorisations administratives en vue de la réalisation de la variante 2. On voit d'ailleurs qu'une telle demande était d'emblée vouée à une fin de non-recevoir, la pièce 4 produite en appel - à supposer recevable - en faisant la démonstration. Cela ressort également du courrier de la Municipalité du 12 juin 2019.

L'arrêt de renvoi est clair. La cause a été renvoyée au premier juge pour qu'il complète l'instruction. Sur cette base, ainsi qu'au vu des différents arrêts cantonaux et fédéraux rendus dans cette affaire, il paraît impossible de faire fi des éléments instruits, voire à instruire, en concluant à un rejet, à défaut de preuves suffisantes au dossier, comme l'a fait en définitive le magistrat par une interprétation erronée de l'arrêt de renvoi.

En outre, la solution retenue par l'autorité précédente heurte l'art. 694 CC, en ce sens qu'il n'existe aucune condition imposant au titulaire du droit de passage nécessaire de prouver l'impossibilité d'une des solutions possibles pour des motifs de droit public. Cette disposition prévoit en effet que le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité (al. 1), que ce droit s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (al. 2) et que le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (al. 3). La jurisprudence précise que l'art. 694 al. 2 CC établit un ordre de priorité, qu'il y a lieu de tenir compte en premier lieu de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès et que ce n'est que si aucun fonds ne répond à ces critères, à savoir lorsque l'état de nécessité ne résulte pas d'une modification de l'état des propriétés ou des voies d'accès, que le droit de passage peut être demandé au propriétaire sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (TF 5A\_777/2017 du 29 janvier 2018 consid. 4.4.1 ; TF 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2 et les références citées, publié in SJ 2005 I 481). Il n'est ainsi pas question pour le propriétaire requérant un

droit de passage nécessaire d'établir la faisabilité d'un passage sur un fonds voisin au regard des exigences de droit public.

En accord avec ce que dénoncent les appelants, il y a lieu de souligner que l'autorité de première instance devait, au lieu de créer une condition supplémentaire à charge de ceux-ci, simplement tenir compte de la faisabilité sur le plan administratif de la variante 2 dans sa pesée des intérêts en présence. Dans son arrêt du 29 mai 2013, le Tribunal fédéral n'a pas dit autre chose, puisqu'il a évoqué la faisabilité de la variante 2, référence faite notamment aux dérogations à demander, lesquelles étaient soumises au pouvoir d'appréciation de la commune, sans poser de condition supplémentaire sous l'angle du droit public. C'est d'ailleurs ce que prescrit l'arrêt de renvoi de la Cour de céans du 7 mai 2018, les juges cantonaux ayant indiqué qu'il fallait connaître le caractère réalisable de la variante 2 par une prise de connaissance de la position de la commune quant à la faisabilité de ce projet.

Force est ainsi de constater que l'arrêt de renvoi du 7 mai 2018 n'a pas été respecté par l'autorité précédente, ce qui permettrait d'admettre l'appel et de renvoyer une nouvelle fois la cause au premier juge pour qu'il statue conformément cet arrêt.

Cela étant, les éléments du dossier et les mesures d'instruction complémentaires mises en œuvre par l'autorité précédente – qui sont suffisantes, comme il le sera démontré ci-après (cf. *infra* consid. 4.2.2) – permettent à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause, à savoir procéder à la pesée des intérêts prescrite par l'art. 694 CC et déterminer laquelle de la variante 1 ou 2 constitue le passage le moins dommageable. On rappellera que la variante 3, en lien avec l'état antérieur, ne peut plus être considérée dans le cadre de la présente procédure au vu du contenu de l'arrêt de renvoi du 7 mai 2018, qui a définitivement – le recours au Tribunal fédéral ayant été jugé irrecevable – écarté cette solution dès lors qu'elle n'était pas suffisante sous l'angle du droit de passage puisqu'elle ne permettait pas l'accès à la parcelle des appelant au moyen d'un véhicule en raison de la trop forte déclivité du

terrain (cf. consid. 4.3 de l'arrêt de renvoi précité). Ceci dit, l'option de la variante 3 ne serait pas nécessairement à exclure, le cas échéant, dans le cadre d'un autre procès à venir contre d'autres défendeurs, au regard notamment des considérations émises par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 29 mai 2013.

**4.2.2** Avant de trancher, il convient d'examiner le grief des appelants en lien avec la violation de leur droit d'être entendus au motif que le premier juge n'aurait pas mis en œuvre toutes les mesures d'instruction complémentaires qu'ils avaient requises.

L'argument des intéressés, selon lequel si l'autorité de première instance avait daigné entendre les représentants de la Commune de Q.\_\_\_\_\_ avant de rendre le jugement entrepris, elle n'aurait alors pas pu créer de toute pièce une nouvelle condition à l'art. 694 CC, soit « l'impossibilité d'un point de vue de droit public », doit être rejeté, puisque, sur ce point, l'autorité précédente n'est pas suivie, sans pour autant que cette question ne revête une importance déterminante pour l'issue du litige, comme il le sera exposé ci-dessous.

On constate en outre que les appelants ont été entendus à maintes reprises et ont pu, à chaque fois, faire valoir leur point de vue. Sous cet aspect, leur droit d'être entendus a été respecté.

Dans le cadre de l'instruction de la cause, à la suite de l'arrêt de renvoi du 7 mai 2018, le premier juge a finalement renoncé à une inspection locale. Ce faisant, il n'a pas violé le droit d'être entendu des parties, deux inspections locales ayant déjà eu lieu en 2011 et 2012, sans que des éléments nouveaux ne soient entretemps intervenus. Rien de tel n'est en tout cas plaidé à l'appui de l'appel. En conséquence, le magistrat pouvait y renoncer, à la suite de l'annonce contraire faite le 20 septembre 2018, sans violation du droit d'être entendu des parties. Au vu du contenu clair, quoi qu'en disent les appelants, des déterminations de la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_, qui s'est exprimée à deux reprises les 22 février et 12 juin 2019 - la seconde fois pour répondre à des questions

complémentaires et demandes de précisions formulées par le conseil des appelants -, il n'y avait pas lieu d'entendre encore les représentants de celle-ci.

La même réponse doit être apportée s'agissant de l'audition de l'expert M.\_\_\_\_\_. Ce dernier a rendu, à la suite de son rapport principal, un rapport complémentaire en répondant aux questions des parties. Ces éléments probatoires étaient déjà à disposition de celles-ci lors de la saisine de la Cour de céans en 2018 et il n'y avait pas lieu d'y revenir, l'arrêt de renvoi du 7 mai 2018 ne portant pas sur cette question. Pour rappel, l'expert s'était, dans ses rapports, prononcé sur l'existence de dérogations pour la variante 2 sans être en mesure de se positionner en lieu et place de la municipalité. C'est précisément ce défaut de positionnement de la municipalité - et non pas de l'expert - qui a justifié le renvoi. C'est donc à bon droit que le premier juge, dans le cadre de l'arrêt de renvoi précité, n'a pas procédé à l'audition de l'expert M.\_\_\_\_\_ sur le contenu de son rapport complémentaire du 30 août 2016, cette audition ne s'avérant pas nécessaire sur le point précis sur lequel devait porter l'instruction complémentaire.

L'arrêt de renvoi du 7 mai 2018 ne donnait ainsi pas pour instruction au premier juge d'organiser une inspection locale ni d'auditionner l'expert M.\_\_\_\_\_ lors de cette inspection. L'absence de ces mesures d'instruction ne saurait dès lors pas davantage constituer une violation des instructions données à l'autorité de première instance par les magistrats cantonaux.

Le défaut d'instruction tel que dénoncé par les appelants ne leur cause de surcroît pas un préjudice irréparable. Dès lors que les éléments de la cause étaient suffisants pour trancher le litige, le magistrat était légitimé, sans violer le droit d'être entendu des intéressés, à renoncer, par appréciation anticipée des preuves, aux mesures d'instruction requises par ceux-ci.

En conclusion, on ne décèle aucune violation du droit d'être entendu des appelants.

## **5.**

**5.1** Il convient à présent de procéder à la pesée des intérêts prescrite par l'art. 694 CC pour déterminer laquelle des variantes 1 et 2 constitue la solution la moins dommageable.

**5.2** En l'espèce, il ressort de tous les rapports d'expertise figurant au dossier que la variante 1 - que les appelants voudraient voir admettre - est la plus impactante.

Pour l'expert N.\_\_\_\_\_, la solution d'accès par l'est (variante 2) est la meilleure. Il a toutefois indiqué qu'une telle solution ne pouvait pas entrer en ligne de compte, « dès lors que les travaux nécessaires sur la parcelle des demandeurs seraient contraires au Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de Q.\_\_\_\_\_ ». Il s'est référé au rapport de l'experte immobilière D.\_\_\_\_\_, qui avait constaté qu'il serait très facile d'utiliser le chemin existant sur la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ à l'est (propriété d'U.\_\_\_\_\_) pour accéder à la parcelle des appelants et que cette façon de procéder n'aurait aucun impact au niveau environnemental, l'accès étant pratiquement fait, et un coût financier moins élevé. L'expert a rappelé l'impossibilité de cette option pour les motifs indiqués précédemment et en a déduit que la création d'une servitude sur la parcelle de l'intimé était la seule solution possible. Lors de l'inspection locale organisée par la Cour de céans le 10 juillet 2012, l'expert N.\_\_\_\_\_ a été interrogé et s'est montré moins restrictif. Il a notamment indiqué que seules des études plus approfondies permettraient de déterminer si la création d'une unique place de parc serait réalisable dans le cadre de la variante 2. Toujours lors de cette inspection locale, il a été constaté que la variante 1 serait extrêmement dommageable car la création d'un chemin dans le jardin de l'intimé causerait d'importantes nuisances d'ordre esthétiques, visuelles et sonores - alors que la parcelle de l'intimé bénéficiait d'un dégagement

qualifié d'exceptionnel, d'une magnifique vue sur les vignes, le lac et les montagnes, ainsi que d'une tranquillité absolue, notamment dans le jardin -, ainsi que l'abattage de plusieurs arbres. Il a en outre été relevé que la parcelle de l'intimé, qui était séparée de la route cantonale n° 11. \_\_\_\_\_ par un muret, offrirait une ouverture malvenue sur la voie publique.

L'experte immobilière D. \_\_\_\_\_ a fait état, en lien avec la variante 1, d'un impact esthétique désastreux. Cet impact esthétique désastreux a été expressément souligné par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 29 mai 2013.

On relèvera encore que dans l'arrêt précité, les juges fédéraux ont considéré que la faisabilité de la variante 2 n'était pas à exclure, mais qu'il convenait de déterminer si les dérogations communales nécessaires étaient réalisables. La suite de la procédure, singulièrement le résultat des nouvelles mesures d'instruction mises en œuvre par l'autorité précédente, permet désormais de répondre à cette question. Sur cette base, les réticences exprimées par l'expert N. \_\_\_\_\_ dans son rapport initial ne tiennent plus. D'ailleurs, les précisions apportées par ce même expert lors de l'inspection locale tendaient déjà à amoindrir la portée des affirmations avancées à l'appui de son rapport.

Sur instruction complémentaire, l'expert M. \_\_\_\_\_ a confirmé que la variante 1 était la seule solution qui soit à la fois techniquement possible et qui ne nécessitait pas de dérogation au règlement communal. Il a aussi précisé que la variante 1 n'était pas la seule solution envisageable, en indiquant que la variante 2 était une solution réalisable sur le plan technique mais que, sur le plan administratif, elle nécessitait une dérogation à la législation communale puisque le COS autorisé était déjà dépassé. Le caractère dommageable de la variante 1 a été confirmé par cet expert. Il a estimé que la variante 2, en comparaison des possibilités d'accès en voiture, était la solution la moins dommageable puisqu'elle utilisait un chemin déjà existant et que les aménagements nécessaires seraient peu visibles pour le propriétaire grevé. S'agissant des nuisances en lien avec la variante 1, il a indiqué qu'elles ne seraient pas

négligeables puisque le propriétaire de la parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ - à savoir l'intimé - aurait la vue sur un chemin au lieu d'une liaison ininterrompue entre son jardin et la vigne située à l'ouest et subirait également une nuisance importante en termes de perte d'intimité. Il a également fait état d'une perte de jouissance totale de la surface touchée par la création du chemin, ce qui pourrait représenter une nuisance accrue en cas d'agrandissement de la villa car la surface de jardin restante deviendrait dans ce cas assez étriquée, ainsi que de coûts élevés.

Les fortes nuisances liées à la variante 1 ressortent en définitive de l'ensemble des avis exprimés par les différents experts.

Dans son rapport complémentaire du 30 avril 2016, l'expert M. \_\_\_\_\_ a procédé à une comparaison des différentes variantes envisagées, dont il ressort que la variante 1 représenterait un coût total de 532'000 fr., une forte nuisance pour le voisin concerné - soit l'intimé -, un impact foncier modéré, un impact modéré dans le paysage et ne nécessiterait aucune dérogation communale. Quant à la variante 2, elle représenterait un coût total de 410'000 fr., une nuisance modérée pour le voisin concerné, un faible impact foncier, un faible impact dans le paysage et nécessiterait une dérogation communale s'agissant du COS ou de la réglementation sur les mouvements de terre. L'avantage relevé s'agissant de la variante 1 est donc l'absence de nécessité de dérogation communale. Ceci dit, l'obligation d'obtenir de telles dérogations était connue et avait même été considérée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 29 mai 2013, qui n'en avait pas fait un obstacle pour autant que l'on ait des garanties de réalisation de la part de la municipalité ; c'est d'ailleurs précisément cette question qui a justifié une admission du recours par les juges fédéraux et un renvoi à l'autorité cantonale pour instruction complémentaire.

Or, à la suite de l'arrêt de renvoi de la Cour de céans du 7 mai 2018, la Municipalité de Q. \_\_\_\_\_ a été spécifiquement interpellée par l'autorité de première instance sur la question de la faisabilité de la variante 2 au regard du règlement communal et celle-ci a répondu par

l'affirmative. Si, jusque-là, la question des dérogations avait été discutée, on ignorait effectivement ce qu'il en était au niveau du caractère réalisable de telles dérogations, alors même que le Tribunal fédéral avait déjà mis le doigt sur cette question dans son arrêt du 29 mai 2013.

Dans sa prise de position du 22 février 2019, la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_ a indiqué que la variante 2 était la moins susceptible de dénaturer le paysage, en précisant qu'une place de parc devrait être réalisée sur la parcelle des appelants, avec inscription d'une servitude de passage sur la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_ et qu'il faudrait prendre en compte la création d'une « surface de rebroussement ». Elle a relevé que ce cas de figure pourrait être admis par la Municipalité et que cette solution était également suggérée par la Commission consultative de [...]. En ce qui concernait la problématique de la dérogation au COS, elle a exposé qu'il arrivait que la Municipalité accepte d'y déroger pour la réalisation de garage ou de couvert à voitures. S'agissant de la variante 1, cette autorité a indiqué qu'elle ne la privilégiait pas, en exposant qu'elle n'était pas irréalisable, mais qu'elle « nécessiterait d'importants mouvements de terres et modification (murs de soutènement, démolition partielle d'un mur et surface de stationnement inesthétique) ». Dans ses déterminations complémentaires du 12 juin 2019, la Municipalité a précisé que la dérogation au COS était « effectivement accordée de cas en cas, pour des garages ou des couverts, ou autre élément de nécessité, mais de minime importance » et qu'une place de parc n'était pas prise en compte dans le calcul du COS. Elle a en outre expressément indiqué que les deux variantes étaient réalisables, en soulignant qu'elle n'avait pris position pour aucune de celles-ci et que le fait qu'elle en privilégiait une ne signifiait pas qu'elle était opposée à d'autres. Elle a également exposé que « l'analyse de la variante 2 du rapport d'expertise, avec garage enterré, ne montr[ait] pas que sa réalisation implique la création d'importants mouvements de terre ou de murs de soutènement de 3 m ».

Sur la base des prises de positions de la Municipalité de Q.\_\_\_\_\_, on ne saurait retenir que seule la variante 1 est réalisable. La variante 2 est même parfaitement envisageable et cette autorité ne dit

pas le contraire. Elle privilégie même cette dernière option – laquelle est par ailleurs suggérée par la Commission consultative de [...] –, qui a été à plusieurs reprises mise en avant jusqu'ici.

Dès lors que des dérogations au COS ne sont pas exclues, la préférence doit être donnée à la variante 2 dans le cadre de la pesée des intérêts, au regard de tout ce qui a été relevé s'agissant des avantages de cette solution par rapport à la variante 1. Les fortes nuisances liées à la variante 1 ressortent clairement de l'ensemble des expertises et il est inenvisageable d'opter pour cette variante sur la base de l'ensemble des éléments au dossier. On rappellera en effet que la variante 1 aurait un impact esthétique qualifié de désastreux et serait extrêmement dommageable pour l'intimé, en particulier en raison d'importantes nuisances d'ordre esthétiques, visuelles et sonores. En outre, celle-ci offrirait une ouverture malvenue sur la voie publique. A l'inverse, la variante 2 engendrerait une nuisance modérée pour le propriétaire voisin concerné, un faible impact foncier et un faible impact dans le paysage. Il est faux de dire, comme le font les appelants, que l'expert N. \_\_\_\_\_ puis l'expert M. \_\_\_\_\_ « ont tous deux préconisé, de façon constante, la constitution de la servitude sur la parcelle [de l'intimé] ». Rien de tel ne ressort de leurs rapports respectifs. Il ne saurait davantage être retenu que l'expert M. \_\_\_\_\_ aurait « exposé, également de manière constante, que seule la variante 1 était réalisable tant sur le plan technique que juridique », celui-ci ayant indiqué que la variante 2 était une solution réalisable sur le plan technique, mais qu'elle nécessiterait une dérogation à la législation communale en matière de COS, en précisant qu'aucune disposition du règlement n'excluait une telle dérogation, ce qui ne permet pas de retenir qu'il considérait la variante 2 comme étant irréalisable sur le plan juridique, au contraire de la variante 1. Il est tout aussi faux de soutenir que l'avis de l'experte en immobilier D. \_\_\_\_\_ ne serait absolument pas étayé, puisque le Tribunal fédéral s'y est lui-même référé dans son arrêt du 29 mai 2013, en soulignant le caractère désastreux de l'impact qui serait causé à la parcelle de l'intimé par la réalisation de la variante 1. Le fait que les dérogations devant être obtenues pour la variante 2 seront sujettes à des procédures de recours de la part des

propriétaires grevés ne saurait être déterminant, puisque des recours sont à prévoir dans le cadre tant de la variante 1 que de la variante 2. De plus, le caractère dommageable est à examiner avant tout du point de vue du propriétaire grevé et non pas du point de vue du propriétaire qui revendique le droit de passage nécessaire (cf. Steinauer, Les droits réels, Tome II, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2020, p. 255 n. 2704 et les références citées ; Piotet, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 32 ad art. 694 CC et les références citées). L'intérêt de cette partie doit être examiné dans le cadre de l'al. 3 de l'art. 694 CC, en ce sens que le fond grevé doit subir le moins d'inconvénients possibles, tout en offrant à l'ayant droit un passage sinon idéal, du moins satisfaisant. De ce point de vue, le choix de la variante 2 n'est pas contraire à cette disposition. Pour la variante 2, contrairement à la variante 1, la route existe déjà, comme l'ont relevé tant l'expert N. \_\_\_\_\_ que l'expert M. \_\_\_\_\_ - ce dernier estimant ainsi qu'il s'agissait de la solution la moins dommageable -, et, on l'a vu, des dérogations au règlement sur le COS sont possibles, ce qui permet d'exclure la variante 1, conformément à ce qui est prévu à l'art. 694 CC, sans qu'il ne soit nécessaire de trancher ici entre les autres variantes compte tenu de la position procédurale choisie par les appelants, qui n'ont actionné en justice que l'intimé, propriétaire de la parcelle située au nord de la leur et concernée par la variante 1. La problématique liée aux dérogations réglementaires était connue dès le départ, sans qu'elle n'ait été considérée comme étant rédhibitoire, à tout le moins depuis l'arrêt du Tribunal fédéral du 29 mai 2013 ; elle ne saurait l'être soudainement.

Les appelants n'avancent aucun élément pertinent permettant de contredire l'appréciation qui précède et se contentent de détourner le contenu des expertises et des autres éléments figurant au dossier, ce qui révèle la faiblesse de leur argumentation. Enfin, le développement des appelants, selon lequel l'intimé a son domicile principal à [...], et non sur la parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ de la Commune de Q. \_\_\_\_\_ qui constituerait ainsi une résidence secondaire, ne leur est d'aucun secours. Outre le fait que cette circonstance ne saurait constituer un élément déterminant dans la pesée des intérêts en présence, elle n'a pas été alléguée en première instance.

Compte tenu de ce qui a été exposé et de la préférence à donner à la variante 2 dans le cadre de la pesée des intérêts selon l'art. 694 CC, la demande des appelants, uniquement dirigée contre l'intimé, propriétaire de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ touchée par la variante 1, doit être rejetée, ce qui permet de confirmer le jugement entrepris sur ce point, par substitution de motifs.

## **6.**

**6.1** Dans un moyen subsidiaire – à supposer qu'il soit recevable (cf. supra consid. 1.2) –, les appelants, invoquant une violation de l'art. 5 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), reprochent au premier juge d'avoir perçu un nouvel émolument forfaitaire de décision, faisant passer les frais judiciaires de 38'485 fr. à 45'100 francs.

**6.2** Les frais judiciaires comprennent notamment l'émolument forfaitaire de décision et les frais d'administration des preuves (art. 95 al. 2 CPC et 2 al. 1 TFJC).

L'art. 5 TFJC dispose que pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral ou du Tribunal cantonal, il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision (al. 1) et que des frais sont perçus pour l'administration de nouvelles preuves (al. 2).

**6.3** En l'espèce, l'augmentation des frais judiciaires de première instance au regard de ceux arrêtés dans le jugement du 31 août 2017 se justifie par les nouvelles mesures d'instruction mises en œuvre, conformément aux instructions données à l'autorité précédente dans l'arrêt de renvoi de la Cour de céans du 7 mai 2018, la cause ayant été précisément renvoyée au premier juge pour qu'il effectue des mesures d'instruction, qui ont été ordonnées à satisfaction.

Alors que l'art. 5 al. 2 TFJC permet expressément la perception de frais pour l'administration de nouvelles preuves, les appelants ne disent pas en quoi l'augmentation des frais judiciaires décidée par le premier juge serait contraire à cette disposition, puisqu'ils se contentent d'alléguer que l'autorité de première instance n'a effectué aucune mesure d'instruction, à l'exception de deux interpellations écrites à la Commune de Q.\_\_\_\_\_. Rien n'indique toutefois que les frais perçus ne seraient pas en adéquation avec les opérations nécessitées par les mesures d'instruction mises en œuvre, aucune démonstration allant dans ce sens n'étant entreprise. Le grief est ainsi infondé, pour autant qu'il soit recevable.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement confirmé.

**7.2** Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'intimé de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 3'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (quatre mille francs), sont mis à la charge des appelants A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** Les appelants A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à l'intimé R.\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Jean-Claude Mathey (pour A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_),
- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour R.\_\_\_\_\_),

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).

Le greffier :