

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 février 2013

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

Art. 736 al. 1 et 2, 738 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.**_____, à Oron-la-Ville, et **P.**_____, à Le Mont-sur-Lausanne, défendeurs, contre le jugement rendu le 10 avril 2012 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **A.K.**_____ et **B.K.**_____, tous deux à Lausanne, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 10 avril 2012, dont les considérants ont été adressés aux parties le 16 octobre 2012, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a prononcé qu'interdiction définitive est faite aux défendeurs T._____ et P._____ d'exécuter sur la parcelle [...] du cadastre de la commune de Lausanne tous travaux de construction du bâtiment projeté selon demande de permis de construire du 31 juillet 2008 déposée auprès de la Municipalité de Lausanne sous numéro CAMAC [...] et sous référence communale [...] (I); que les frais de justice sont arrêtés à 1'490 fr. pour les demandeurs A.K._____ et B.K._____, solidairement entre eux, et à 8'130 fr. pour les défendeurs, solidairement entre eux (II); que les défendeurs, solidairement entre eux, verseront aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 13'490 fr. (III) et que toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées (IV).

En droit, le premier juge a retenu que la parcelle [...] était grevée d'une servitude de restriction de bâtir qui, selon les pièces justificatives de son inscription, ne permettait que de construire une villa comprenant un rez-de-chaussée et des combles habitables. L'intérêt des demandeurs à exercer cette servitude, constituée en 1948, persistait dans la mesure où elle leur permettait de limiter la densification du volume bâti et ainsi de restreindre les nuisances provenant de la parcelle voisine. Les demandeurs étaient ainsi fondés à demander que la construction projetée par les défendeurs sur la parcelle [...], à savoir un immeuble de trois niveaux comprenant six appartements de quatre pièces, soit interdite.

B. Par acte du 16 novembre 2012, T._____ et P._____ ont formé appel contre le jugement précité en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

"I. Le recours est admis.

- II. Le jugement rendu par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne le 12 avril 2012 dans la cause opposant T._____ et P._____ à B.K._____ et A.K._____ est modifié comme suit:

I. *Rejeter la conclusion prise par les demandeurs au pied de leur demande du 19 octobre 2009;*

Reconventionnellement

Principalement,

- II. *Prononcer la radiation de la servitude grevant le fonds n° [...] en faveur du fonds n° [...], au sens de l'article 736 al.1 CC en raison de la perte totale de l'utilité pour le fonds dominant, eu égard à son but originel.*

Subsidiairement,

- III. *Prononcer la libération totale de la servitude grevant le fond n° [...] en faveur du fonds n° [...], au sens de l'article 736 al. 2 CC. en raison d'une disproportion évidente apparue entre l'utilité réduite de la servitude pour le fonds dominant et les charges imposées au fonds servant.*

Plus subsidiairement encore,

- IV. *Prononcer la libération totale de la servitude grevant le fond n° [...] en faveur du fonds n° [...], moyennant versement d'une indemnité par les défendeurs aux demandeurs, fixée à dire de justice.*

Subsidiairement,

- II. Le jugement rendu le 10 avril 2012 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne est annulé et la cause est renvoyée en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les appelants ont requis à titre de mesures d'instruction une vision locale, ainsi que l'audition de l'expert [...] sur la question du montant d'une éventuelle indemnité au sens de l'art. 736 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210).

Invités à se déterminer, les intimés ont déposé une réponse le 4 février 2013 en concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et principalement à la confirmation du jugement, subsidiairement à l'annulation de celui-ci et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

1. Depuis le 4 juin 2009, les défendeurs T._____ et P._____ sont propriétaires en commun de la parcelle n°[...] de la commune de Lausanne sise [...].

Les demandeurs B.K._____ et A.K._____ sont copropriétaires, à raison d'une demie chacun, de la parcelle n° [...] de la commune de Lausanne sise [...] qui est contiguë à la parcelle des défendeurs. Les demandeurs habitent dans une villa de deux niveaux située sur leur propriété et ne bénéficient d'aucune vue sur la parcelle des défendeurs.

Selon le plan général d'affectation de 2009 de la commune de Lausanne, ces parcelles sont colloquées en zone mixte affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, aux constructions et aux installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserement.

2. Une servitude de restriction de bâtir RF n° [...] (ID.[...]) a été inscrite le 15 juin 1948 à la charge de la parcelle n° [...] en faveur de la

parcelle [...] et réciproquement. Il ressort de l'état de réinscription ce qui suit:

"Exercice : a.) Sur la zone entourée d'un liseré jaune sur la photocopie ci-annexée, il est interdit de bâtir; exception est faite pour le pavillon no [...] d'ass. incendie édifié sur la parcelle [...].

b.) Sur le solde de chacune des parcelles grevée (sic), il ne pourra être édifié:

1. (...)

2.- sur chacune des parcelles [...] et [...], qu'une villa comprenant rez-de chaussée avec combles habitables, et dont la hauteur maximum au faîte dans l'axe principal longitudinal (sic) du bâtiment, ne pourra dépasser la cote 581(PN 373.60)

"

3. Le 31 juillet 2008, une demande de permis de construire a été déposée auprès de la Municipalité de Lausanne par les précédents propriétaires, à savoir [...], [...] [...] et [...], ainsi que par [...] et T. _____ en qualité de promettants-acquéreurs, afin d'ériger un bâtiment sur la parcelle n° [...]. Le projet comprenait, selon les plans, trois niveaux habitables comportant chacun deux appartements de quatre pièces et un sous-sol où il était prévu sept places de parc pour voitures et neuf pour deux-roues, des caves, un abri PC, une buanderie, un local technique, un local poubelles ainsi que l'accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur. La hauteur du bâtiment projeté au faîte était de 8,75 mètres et atteignait ainsi la cote de 580,89 (cote 581 avec la hauteur des cheminées). Les demandeurs ont formé opposition à ce projet en invoquant la servitude de restriction de construire.

4. Par courrier du 5 novembre 2008, le conseil des demandeurs a mis en demeure les anciens propriétaires de s'engager sous quinzaine à retirer leur demande de permis de construire dès lors que leur projet ne respectait pas la servitude de restriction de construire.

5. La Direction des travaux de la commune de Lausanne a accepté la demande du 31 juillet 2008 par décision du 1er avril 2009 et un permis de construire a été délivré le 9 avril 2009. Le 11 mai 2009, les

demandeurs ont déposé un recours auprès de la Cour de droit public et administratif du Tribunal cantonal qui a été très partiellement admis en ce sens que le nombre de places de parc a été réduit à six pour les véhicules et porté à douze pour les deux-roues.

6. Par demande du 12 novembre 2009, les demandeurs ont ouvert action auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

“I. Interdire définitivement à T._____ et P._____ d’exécuter sur la parcelle [...] du cadastre de la commune de Lausanne, tous travaux de construction du bâtiment projeté selon demande de permis de construire du 31 juillet 2008 déposée auprès de la Municipalité de Lausanne sous numéro CAMAC [...] et sous référence communale [...], comportant six appartements sur quatre niveaux et sept places de parc pour automobiles, selon la publication”.

Par réponse du 8 février 2010, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et ont pris les conclusions reconventionnelles suivantes:

“Principalement,

II. Prononcer la radiation de la servitude grevant le fonds n° [...] en faveur du fonds n° [...], au sens de l’article 736 al. 1 CC, en raison de la perte totale de l’utilité pour le fonds dominant, eu égard à son but originel.

Subsidiairement,

III. Prononcer la libération totale de la servitude grevant le fonds n° [...] en faveur du fonds n° [...], au sens de l’article 736 al. 2 CC, en raison d’une disproportion évidente apparue entre l’utilité réduite de la servitude pour le fonds dominant et les charges imposées au fonds servant.

Plus subsidiairement encore,

IV. Prononcer la libération totale de la servitude grevant le fonds n° [...] en faveur du fonds n° [...], moyennant versement d'une indemnité par les défendeurs aux demandeurs, fixée à dire de justice.

"

Par déterminations du 1er juin 2010, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs.

Une expertise judiciaire a été confiée à [...], ingénieur HES titulaire du brevet fédéral d'expert immobilier. Ce dernier a déposé un rapport le 15 novembre 2010 et un complément d'expertise le 15 juin 2011, desquels il ressort en substance ce qui suit:

- en 1948, le quartier de Chailly se situait en périphérie de Lausanne et n'était dès lors que partiellement construit, se composant uniquement de maisons bourgeoises ou de villas; il devait, par conséquent, être calme.

- actuellement le quartier de Chailly est densément construit et fait partie de la ville de Lausanne mais demeure un peu excentré. Seule la partie sud-ouest de Chailly est située en zone de forte densité, la zone de moyenne, voire faible densité prévalant pour le reste;

- l'avenue de Chailly est un axe très fréquenté, notamment aux heures de pointe, à savoir le matin et en fin de journée durant les jours ouvrables;

- au vu de la densification des constructions dans le quartier de Chailly et de l'augmentation du trafic en général, il peut être affirmé que dit quartier est moins tranquille aujourd'hui qu'il ne l'était en 1948;

- les parcelles des parties se trouvent en zone mixte de moyenne densité, zone permettant d'édifier des bâtiments d'une hauteur de treize mètres, soit de quatre niveaux plus attique. Il est donc possible de densifier l'habitat existant ou prévu sur ces parcelles;

- la nature des constructions du quartier est hétérogène; elle comprend des villas individuelles ou groupées, ainsi que des immeubles d'habitation ou mixtes de différentes époques, de différents types et de différentes hauteurs;

- la valeur théorique de la servitude litigieuse peut être arrêtée à 1'030'000 francs.

Les parties ont été entendues lors de l'audience du 21 mars 2012, ainsi que l'expert [...].

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est manifestement atteinte puisque la valeur de la servitude en cause a été estimée à 1'030'000 francs. Formé en outre en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

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

b) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas

suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, une inspection locale du quartier de Chailly par la Cour de céans autour des parcelles litigieuses n'a pas de raison d'être puisque l'influence ou les modifications qu'auraient les projets des appelants, spécialement l'objet de permis de construire, ne peuvent pas faire l'objet d'une inspection locale dans la mesure où ils ne sont en l'état nullement concrétisés. Cette réquisition de preuve doit dès lors être rejetée.

L'audition de l'expert [...] doit également être rejetée dans la mesure où la question du montant de l'indemnité est sans pertinence vu l'issue du litige (cf. infra c. 4b).

3. a) Les appelants contestent tout d'abord une contrariété du projet autorisé sur le plan du droit public avec la servitude litigieuse. Ils estiment que la notion de villa retenue par le premier juge ne correspond pas à l'usage actuel et qu'elle doit être interprétée à la lumière du droit des constructions. Ils font valoir que la parcelle n'est pas située en zone villa, qui n'existe par ailleurs plus selon le plan général d'affectation de la ville de Lausanne, mais qu'elle se trouve en zone mixte. Le critère déterminant en l'espèce ne serait ainsi pas le terme villa, mais le fait que la servitude litigieuse permette la construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée et combles habitables, et dont la hauteur maximum au faîte ne peut dépasser la cote 581.

b) Principalement, les appelants ne contestent pas que le projet sis sur leur parcelle, selon le permis de construire entré en force, porte sur trois étages habitables, soit six appartements de quatre pièces et un sous-sol comprenant des places de parc pour six voitures et douze deux-roues. Il est en conséquence vain de discuter de la définition d'une villa, puisque le projet d'habitation des appelants porte sur un immeuble d'habitation sur quatre niveaux qui déborde de toute évidence la notion de villa, qui est la plus restrictive pour l'habitation individuelle. Dès lors que le projet est censé pouvoir accueillir jusqu'à six familles, il est manifeste qu'il ne saurait être assimilé à une villa et ceci même sous l'angle du droit administratif.

Au surplus, les appelants, qui se prévalent notamment du fait que le plan général d'affectation de la ville de Lausanne ne comprend plus de zone villa et ne définit pas cette notion, se réfèrent à tort à des notions de droit public dès lors qu'en application de l'art 738 al. 1 CC l'inscription et l'intitulé de la servitude au registre foncier fait règle et doit l'emporter sur toute autre méthode d'interprétation. Dès lors, peu importe que la construction projetée soit conforme au plan général d'affectation.

Mal fondé, l'appel doit être rejeté sur ce point.

4. a) Les appelants soutiennent subsidiairement que la servitude, constituée en 1948, a perdu toute utilité. Se référant à l'expertise judiciaire, ils font valoir qu'en 1948 le quartier de Chailly correspondait à la périphérie urbaine. Or, ce quartier s'est passablement développé depuis 1948 et est actuellement très fréquenté. Il ne s'agirait dès lors plus d'une zone calme destinée à l'habitat et la restriction de bâtir n'aurait dans ce contexte plus de raison d'être. Ils relèvent également que le fonds dominant n'a jamais bénéficié d'aucune vue sur le fonds servant.

aa) Valablement constituée, la servitude s'éteint, selon l'art. 736 al. 1 CC, par le seul effet de la loi et même avant la survenance de toute écriture, par la perte de tout intérêt de son bénéficiaire à l'exercer,

actuellement, ou à court et encore moyen terme (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009, in RNR 2011, n. 25 p. 196). L'intérêt à considérer est celui du propriétaire du fonds. Celui-ci doit n'avoir plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude; cet intérêt s'apprécie selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245; Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4^{ème} éd., Berne 2012, n° 2267 p. 384). L'intérêt déterminant de l'art. 736 al. 1 CC est celui qui a justifié la constitution de la servitude (ATF 121 III 52, JT 1998 I 159; ATF 107 II 331, JT 1982 I 118; ATF 91 II 190, JT 1966 I 255). En principe, l'intérêt du fonds dominant doit avoir entièrement disparu de manière manifeste et durable dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; TF du 27 octobre 2009, précité). Dans ce domaine, la preuve de la perte de toute utilité est une preuve négative à la charge du requérant (CACI 12 juin 2012/272 c.5b; CREC I 16 mars 2011/125 c. 5). S'il y parvient, le propriétaire du fonds servant peut obtenir la suppression de la servitude sans avoir à payer d'indemnité (Steinauer, op. cit., n. 2271 p. 386).

bb) En l'espèce, comme le retient à juste titre le premier juge, l'intérêt à la servitude persiste d'autant plus nettement que le quartier s'est densifié et que la tranquillité du voisinage augmente en valeur dans un tel contexte. En aucun cas l'on admettrait ici une disparition de tout intérêt à la servitude, manifeste et durable dans un avenir prévisible. Au contraire, la densification constante du quartier ne fait qu'amplifier l'intérêt à pouvoir bénéficier dans son voisinage direct de davantage de quiétude.

L'absence de dégagement depuis la parcelle des intimés sur celle des appelants ne joue au surplus aucun rôle puisque la servitude de restriction de bâtir des habitations de type familial ou des villas vise typiquement à la tranquillité, sans qu'une "vue" soit nécessaire sur le fonds grevé (Eschmann, Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, Zurich 2005, p. 58 et réf. citées).

Ainsi, l'intérêt des intimés à la servitude persiste et le moyen des appelants se révèle infondé.

b) Reste l'hypothèse d'une application de l'art. 736 al. 2 CC, les appelants ayant conclu à la radiation de la servitude litigieuse au sens de cet alinéa. Selon eux, la présence d'une parcelle en milieu urbain et la densification de l'habitat, qui est dictée par des règles de droit public pour un aménagement rationnel du territoire, démontrent que leur intérêt est de construire un immeuble qui soit conforme aux normes actuelles en matière de densification. Cet intérêt convergerait avec l'intérêt public visant à éviter le mitage du territoire et serait supérieur à celui des intimés.

aa) Selon l'art. 736 al. 2 CC, le propriétaire grevé peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant, à condition d'indemniser le propriétaire du fonds dominant. La disproportion de la charge de la servitude avec l'intérêt du bénéficiaire doit apparaître au fil du temps. Ainsi, l'art. 736 al. 2 CC ne peut servir à corriger une disproportion initiale entre la charge pour le fonds servant et l'intérêt pour le fonds dominant (CREC I 1er décembre 2010/633; Steinauer, op. cit., n. 2274 p. 386). Lorsque, comme en l'espèce, l'intérêt de la servitude ne diminue pas (cf. supra c. 4a/bb), mais que c'est la charge qu'elle représente pour le propriétaire grevé qui augmente avec le temps, il y a matière à suppression contre indemnité à la double condition restrictive que le propriétaire grevé ne soit pas à l'origine de cet accroissement et qu'il n'y ait plus aucune utilisation raisonnable de l'immeuble grevé possible (ATF 107 II 331, JT 1982 I 118; ATF 91 II 190, JT 1966 I 255; D. Piotet, *Traité de droit privé Suisse [TDPS], Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières*, Vol. V/II, 2^{ème} éd., Bâle 2012, n. 289 s. p. 94 s. et réf. citées).

bb) En l'espèce, la servitude litigieuse date de 1948 et il n'est pas contesté que le quartier était alors construit de façon moins dense. Si le plan général d'affectation applicable date de 2009, il n'a pas été établi

en fait quelles possibilités supplémentaires et concrètes de constructions, respectivement de densification, ont été admises depuis 1948: l'on peut tout au plus supposer qu'elles sont censées exister. Dans cette hypothèse, la charge pour le fonds servant a ainsi augmenté du fait que l'aménagement de territoire a permis au fil du temps de construire des bâtiments plus importants sur le fonds servant qu'au moment de la constitution de la servitude.

En admettant que la charge de la servitude ait augmenté avec le temps et que les appelants n'en soient pas responsables, ceux-ci ne sont toutefois pas privés de la faculté d'utiliser leur parcelle dès lors qu'ils peuvent toujours affecter l'immeuble grevé à la construction dans les limites de la servitude et qu'une telle affectation n'a rien de déraisonnable.

On ne peut que confirmer cette conclusion en prenant en considération la jurisprudence répétée du Tribunal fédéral selon laquelle la seule augmentation réglementaire des possibilités de bâtir ne rend pas une servitude de non-bâtir objet d'une suppression selon l'art. 736 al. 2 CC (ATF 107 II 331, JT 1982 118; ATF 91 II 339, JT 1966 I 242; TF 5C.213/2002 du 7 février 2003, in RNRF 2004, n. 8 p. 93; SJ 1999 p. 102).

Au surplus, l'intérêt public à éviter le mitage du territoire dont se prévalent les appelants ne leur est d'aucun secours dans la présente cause puisqu'il s'agit de prérogatives de droit public.

Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'300 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants, qui succombent, doivent verser aux intimés la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 et 20 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'300 fr. (onze mille trois cents francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants T. _____ et P. _____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés B.K. _____ et A.K. _____, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 février 2013

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

Le greffier :

Du

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

- Me Leila Delarive (pour T. _____ et P. _____),
- Me Stephen Gintzburger (pour A.K. _____ et B.K. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 1'030'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

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

Le greffier :