

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er septembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Courbat
Greffier : M. Zbinden

Art. 641 al. 2 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____ **SA**, à Confignon, défenderesse, contre le jugement rendu le 28 mai 2014 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**_____ et **I.**_____, à Grandson, demandeurs, et **G.**_____, à Grandson, autre défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 mai 2014, le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a admis partiellement la demande du 4 novembre 2010 de K._____ et I._____ en tant qu'elle est dirigée contre L._____ SA (I), ordonné à L._____ SA, de construire un mur de soutènement sur l'assiette de la servitude de passage [...] et de remblayer à l'arrière de ce mur, de façon à ce que la parcelle n° [...] de la Commune de Grandson, propriété de K._____ et I._____, soit plane (II), fixé les frais de justice à 1'650 fr. pour K._____ et I._____, solidairement entre eux, à 1'810 fr. pour L._____ SA, et à 1'720 fr. pour G._____ (III), dit que L._____ SA est la débitrice de K._____ et I._____, solidairement entre ces derniers, et leur doit immédiat paiement de la somme de 6'295 fr. 30 à titre de dépens (IV), dit que K._____ et I._____ sont les débiteurs solidaires d'G._____ et lui doivent immédiat paiement de la somme de 5'739 fr. 80 à titre de dépens (V) et rejeté toute autre ou plus ample conclusion (VI).

En droit, le premier juge a en substance considéré que le talus sur la parcelle n° [...] des demandeurs K._____ et I._____, qui borde le chemin d'accès sur lequel s'exerce la servitude de passage, empiétait sur une portion de leur parcelle qui n'était pas grevée par la servitude, privant ainsi les demandeurs de la jouissance d'une surface plane jusqu'à la limite de l'assiette de la servitude, ce qui constitue une atteinte au sens de l'art. 641 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

B. Par acte du 30 juin 2014, L._____ SA, a formé appel contre le jugement précité en concluant à son annulation et à ce qu'il soit prononcé que les demandeurs K._____ et I._____ sont déboutés de toutes leurs conclusions, et que l'intimé G._____ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

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

1. L'appelante est une société anonyme dont le but est l'achat, la vente, la construction, la promotion et la gérance de tous biens immobilier. Elle a été dissoute par décision de son assemblée générale du 18 novembre 2010.

Dans le cadre de son activité, elle a été en charge de la promotion immobilière de quatre parcelles à Grandson, n° [...], n° [...], n° [...] et n° [...], toutes issues vraisemblablement d'une division de la parcelle n° [...].

2. Par acte notarié Michel Mouquin du 3 avril 2009, intitulé « vente à terme », l'appelante a vendu à G. _____ la parcelle n° [...] de la Commune de Grandson, en contrepartie d'un prix fixé à [...] francs.

3. Le 7 avril 2009, une servitude de passage à pied et au moyen de tous véhicules ID.[...] intéressant les parcelles n° [...], n° [...], n° [...] et n°[...] a été inscrite au Registre foncier de Grandson. Aux termes de la servitude, la parcelle n° [...] notamment était grevée au bénéfice des trois autres parcelles. Il était en outre précisé que l'exercice de cette servitude se ferait conformément à un plan indexé, qui détaillait le tracé de celle-ci. Comme le retient le premier juge, la servitude, d'une largeur de cinq mètres, descend à partir du [...] en direction du sud, empiétant notamment sur la partie est de la parcelle n° [...].

4. Par acte notarié Michel Mouquin du 27 juillet 2009, intitulé « vente à terme », l'appelante a vendu à K. _____ et I. _____ la parcelle n° [...] de la Commune de Grandson, en contrepartie d'un prix fixé à [...] francs. Aux termes de l'acte, les acquéreurs déclaraient être renseignés à leur satisfaction sur l'exercice des servitudes qui intéressaient la parcelle, dont la servitude ID.[...]. Il convient de mentionner que l'acte ne comporte aucun engagement du vendeur en lien avec cette servitude. Il est toutefois prévu que :

« l'immeuble vendu sera transmis dans son état actuel le jour de la vente définitive, tel que vu et visité par les acquéreurs, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, libre de mention, d'annotation, de charge foncière, de bail et de tout occupant »

Au jour de la signature de l'acte, la parcelle présentait un début de chantier, en ce sens que le mur bordant le [...] avait été ouvert et qu'une ébauche de terrassement était visible sur la parcelle. Ces informations sont corroborées par le témoignage d'[...], qui a déclaré que lors de l'acquisition de la parcelle n° [...], les pré-terrassements en vue de la construction du chemin d'accès avaient déjà été réalisés puisqu'il s'agissait de poser des collecteurs permettant le raccordement en gaz, eau, etc., qui passaient sous le tracé de la servitude de passage.

Le 22 octobre 2009, K. _____ et I. _____ ont été inscrits en tant que copropriétaires par moitié de la parcelle en question à Grandson. A cette date, le témoin [...] a rappelé que les travaux d'exécution du chemin définitif n'avaient pas commencé. L'emprise de la piste de chantier correspondait grossièrement au tracé du futur chemin, mais n'en préfigurait pas l'aspect définitif, qui devait encore être défini.

5. L'appelante avait prévu d'installer systématiquement des talus s'agissant des finitions des abords du chemin d'accès objet de la servitude ID.[...], ce qu'elle ne conteste pas dans son appel.

Un talus bordant la partie du chemin d'accès présente sur la parcelle n°[...] a par conséquent été installé. Comme l'indique le premier juge, ce talus, qui à son point culminant atteint environ trois mètres, n'est pas situé sur l'assiette de la servitude telle que ressortant du plan annexé au registre foncier, mais sur une portion de la parcelle n° [...] qui en est franche. Pour le surplus, le chemin d'accès, en tant que tel, est en partie situé sur la parcelle n° [...] sur une largeur de 1,2 mètres environ, soit sur l'assiette de la servitude.

Il était par ailleurs prévu, selon les ordres reçus de l'appelante, que la société [...] réglerait le talus puis réengazonnerait. Ceci a toutefois

été interdit par K._____ qui attendait que la bordure du chemin d'accès soit aménagée de façon à ce que la portion est de sa parcelle, en tant qu'elle n'était pas grevée de la servitude de passage, retrouve sa planéité initiale.

6. Il convient encore de noter que l'appelante s'est notamment occupée de la mise à l'enquête du projet de construction du chemin d'accès sur lequel s'exerce la servitude de passage ID.[...]. En outre, si la surveillance et la direction des travaux de construction a été exécutée par la société [...], il ressort néanmoins des témoignages de [...] et d'[...] que dite société était subordonnée à l'appelante, que celle-ci a en effet donné des instructions précises à celle-là concernant, notamment, les aménagements du chemin d'accès litigieux.

7. Par courrier du 16 juillet 2010 adressé à l'appelante, K._____ et I._____ ont sommé l'appelante de remettre la portion est du terrain, qui n'était pas grevée de la servitude de passage, dans son état initial d'ici au 24 juillet 2010. Cette dernière opération aurait impliqué, à leurs dires, la réalisation d'un mur de soutènement sur l'assiette de la servitude de passage et le remblai à l'arrière de ce mur, aux frais de l'appelante.

8. Le 4 novembre 2010, K._____ et I._____ ont adressé une demande au premier juge concluant à ce qu'ordre soit donné à l'appelante et à G._____, solidairement entre eux, de remettre à leurs frais dans son état initial la partie nord-est de la parcelle n° [...] du Registre foncier de Grandson non grevée de la servitude de passage ID.[...], sous la menace de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), et de réaliser, à leurs frais, un mur de soutènement sur l'assiette de la servitude de passage en question et de remblayer derrière ce mur, sous la menace de l'art. 292 CP.

Dans sa réponse du 16 mars 2011, l'appelante a conclu à ce que K._____ et I._____ soient déboutés de toutes leurs conclusions. G._____ a aussi conclu au rejet de ces conclusions.

Une audience a eu lieu le 28 août 2013, lors de laquelle trois témoins, [...], [...] et [...], ont été entendus.

Le 29 août 2013, [...] a adressé un fax au premier juge, précisant qu'il y avait eu une inversion dans son témoignage lors de l'audience, en ce sens que la pente des talus était supérieure à 45°.

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 est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est 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).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

2. a) 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss. ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

b) Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

3. a) Dans un premier grief, l'appelante semble invoquer que le premier juge a erré en ne considérant pas qu'au moment de la promesse de vente, l'emplacement du terrain et la hauteur de celui-ci étaient clairement définis, de sorte que le niveau du terrain était parfaitement connu de K. _____ et I. _____. Les parties n'auraient en outre jamais conclu d'accord stipulant que l'entier de la surface de la parcelle de K. _____ et I. _____ devait être plane.

De l'avis du premier juge, l'inscription opérée au registre foncier concernant la servitude litigieuse ne prévoyait en aucune façon l'obligation pour les demandeurs de tolérer, en rapport avec le chemin d'accès, une emprise supérieure à celle de l'assiette de la servitude. Il en a déduit que les aménagements rattachés au chemin d'accès, qui servaient au maintien de l'existence et de la fonctionnalité de celui-ci, devaient impérativement se situer dans l'assiette de la servitude. Le premier juge a ainsi considéré que le talus qui empiétait sur la partie non grevée de la parcelle n^o [...] supprimait le pouvoir des propriétaires de jouir d'une surface plane, constituant ainsi un trouble au sens de l'art. 641 al. 2 CC.

b) Le propriétaire d'un bien-fonds grevé d'une servitude peut exercer l'action négatoire à l'encontre du propriétaire du fonds dominant qui excéderait son droit et porterait ainsi une atteinte directe au fonds grevé. Aux termes de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut en effet repousser toute usurpation (action négatoire), à savoir tout trouble direct, illicite, actuel ou imminent, portant atteinte à la maîtrise de son droit (Steinauer, Les droits réels, t. I, 5^{ème} éd., 2012, n. 1032 ; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5^{ème} éd., 1981, nn. 99 ss. ad art. 641 CC). Un

trouble de la propriété intervient lorsque le propriétaire, sans être totalement dépossédé, est restreint dans son pouvoir juridique ou dans son pouvoir de fait sur l'objet (Steinauer, op. cit., n. 1033). L'empiétement d'une construction sur le fonds d'autrui constitue par exemple une mise à contribution illicite dudit fonds (TF 5C.51/2007 du 21 décembre 2007 c. 4.2).

L'action négatoire peut aussi être introduite pour éviter qu'une atteinte, actuellement terminée, ne se reproduise (notamment : Haab, in Zürcher Kommentar, 2^{ème} éd., 1977, n. 40 ad art. 641 CC ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 109 ad art. 641 CC ; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3^{ème} éd., 2007, n. 2046). Cette atteinte doit néanmoins être imminente (ainsi : ATF 42 II 434 c. 1 « im Begriff sein » [être sur le point de] ; 51 II 397 c. 3 « bedrohen » [menacer] ; Steinauer, op. cit., n.1039 dit « sur le point de se reproduire » ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 103 ad art. 641 CC et Wiegand, in Basler Kommentar, ZGB II, 3^{ème} éd., 2007, n. 66 ad art. 641 CC utilisent le terme « bedrohen »).

Le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude peut aussi introduire une action en constatation de droit afin de faire établir le contenu de la servitude dont son bien-fonds est grevé (Liver, Zürcher Kommentar, 3^{ème} éd., 1980, n. 174 ad art. 737 CC ; Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, in Traité de droit privé suisse, t. V/1/3, 1978, p. 73 ; Basler juristische Mitteilungen [BJM] 1995 129, 132) (TF 5A_325/2011 du 14 novembre 2011 c. 2.1.1).

Puisqu'il constitue une atteinte à un droit absolu, le trouble est en principe illicite ; l'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble établit un motif justificatif fondé sur la loi, tel qu'un droit de passage directement établi par le droit cantonal, ou fondé sur le consentement du lésé, consentement qui consiste généralement en un acte juridique conférant à l'auteur du trouble un droit réel limité, par exemple une servitude de passage (Steinauer, op. cit., nn. 1036 à 1038 ; ATF 95 II 397 c. 2a et les références citées ; TF 5C.137/2004 du 17 mars 2005 c. 2.3 et les références citées).

c) En l'espèce, le trouble dont se plaignent K. _____ I. _____ ne vient pas de la création du chemin, qui se situe entièrement sur l'assiette de la servitude, mais du talus qui a été installé hors de l'assiette de la servitude, rompant ainsi la planéité de la parcelle des propriétaires jusqu'à la limite de la servitude. Avec une pente supérieure à 45°, tel que le rappelle le témoin [...] dans son fax du 29 août 2013, le talus n'était pas « aux normes pour permettre aux terres de rester en place » (pv d'audience du 28 août 2013, p. 26). Le talus prive par conséquent les propriétaires de la pleine jouissance de leur terrain et constitue une atteinte au sens de l'art. 641 CC.

Cela étant, l'appelante estime que l'atteinte était déjà connue de K. _____ et I. _____ au moment de signer l'acte de vente à terme, qui comprenait une clause d'acceptation de la parcelle en l'état le jour de la vente. A cet égard, il résulte de l'état de fait qu'à ce moment, la parcelle en question présentait un début de chantier, en ce sens que le mur bordant le [...] avait été ouvert et qu'une ébauche de terrassement était visible sur la parcelle. Le témoin [...] a, en outre, précisé que lors de l'acquisition de la parcelle n° [...], les pré-terrassements en vue de la construction du chemin d'accès avaient déjà été réalisés puisqu'il s'agissait de poser des collecteurs permettant le raccordements en gaz, eau, etc., qui passaient sous le tracé de la servitude de passage. Le 22 octobre 2009, soit à la date à laquelle le changement de propriétaires a été inscrit au registre foncier, les travaux d'exécution du chemin définitif n'avaient pas commencé. L'emprise de la piste de chantier correspondait grossièrement au tracé du futur chemin d'accès, mais cette piste n'en préfigurait toutefois pas l'aspect définitif, qui devait encore être défini.

Au vu de ces éléments de fait qui ne sont pas contestés, il n'est pas clairement établi que le talus empiétant en dehors de l'assiette de la servitude ait été déjà créé au moment de l'acquisition de la propriété, le fait qu'une ébauche de terrassement en vue de la construction du chemin d'accès était déjà visible au jour de la signature de l'acte de vente à terme n'apportant pas cette preuve. Tout au plus peut-on

admettre, avec le premier juge, que les propriétaires ont toléré pendant les travaux d'aménagement du chemin d'accès que leur parcelle soit provisoirement amputée d'une portion de surface plane. L'appelante ne démontre toutefois pas à satisfaction de droit que les propriétaires auraient donné leur consentement à cette atteinte une fois les travaux réalisés. Au contraire, il résulte de l'état de fait que K._____ a interdit de régler le talus, car il attendait que la bordure du chemin d'accès soit aménagée de façon à ce que la portion est de la parcelle, en tant qu'elle n'était pas grevée de la servitude de passage, retrouve sa planéité initiale, ce qui a été réitéré par courrier du 16 juillet 2010. Ces éléments de fait démontrent la nature provisoire, liée aux travaux, du consentement des propriétaires.

Faute de consentement définitif, l'atteinte portée à la parcelle n° [...] doit donc être considérée comme illicite et constitue une usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC.

d) Par surabondance, il y a lieu de relever que, même si le déplacement de terre créant le talus devait être intervenu avant le transfert de propriété, l'appelante ne pouvait ignorer que celui-ci était contraire à la servitude de passage ID.[...], à laquelle elle était partie, et ne serait toléré que pour le temps des travaux par le futur propriétaire.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que l'atteinte constituait une usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC.

4. a) Dans un second grief, l'appelante conteste être l'auteur du trouble dès lors qu'elle ne serait pas intervenue dans l'exécution des talus ou du chemin. Elle fait également valoir que le premier juge aurait erré en considérant que l'appelante aurait donné des instructions à cet égard à la société [...]. L'appelante considère que K._____ et I._____ pouvaient uniquement faire valoir des droits à l'encontre des bénéficiaires de la servitude, ce qu'elle n'est pas.

b) Dans une action fondée sur l'art. 641 al. 2 CC, la qualité pour défendre revient à l'auteur, direct ou indirect, du trouble (Steinauer, op. cit., n. 1031). L'action vise tant la personne qui cause le trouble que celle qui le tolère, le favorise ou l'encourage, et cela indépendamment de toute faute (Steinauer, op. cit., n. 1031 ; Wiegand, op. cit., n. 62 ad art. 641 CC).

c) En l'espèce, il ressort de l'état de fait que l'appelante s'est occupée de la mise à l'enquête des projets de construction du chemin d'accès sur lequel s'exerce la servitude de passage. Elle doit donc être considérée comme auteur du trouble, peu important que la surveillance et la direction des travaux ait été exécutée par la société [...], qui était subordonnée à l'appelante. Il est en effet constant - au regard des témoignages [...] et d[...] - que c'est l'appelante qui a donné des instructions précises à [...] concernant, notamment, les aménagements du chemin d'accès litigieux. Enfin, le fait qu'elle ne bénéficie en rien de la servitude est, quoiqu'en dise l'appelante, sans pertinence sur la légitimation passive et sur sa qualité d'auteur du trouble.

5. L'appel doit par conséquent être rejeté et le jugement confirmé.

Selon l'art. 62 al. 1 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5), l'émolument forfaitaire de décision pour un appel est fixé en principe à 600 fr. plus 1% de la valeur litigieuse pour une valeur litigieuse jusqu'à 30'000 fr. et, pour une valeur litigieuse supérieure, à 1'000 fr. plus 1% de la valeur litigieuse, mais au maximum 50'000 francs. L'art. 6 TFJC permet, en outre, d'augmenter l'émolument forfaitaire de décision sans dépasser le triple du maximum prévu, lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important.

En l'espèce, la valeur litigieuse n'a été déterminée ni par l'appelant, ni par le premier juge. Dans la mesure où aucune partie n'a contesté la compétence de celui-ci, on peut estimer que la valeur litigieuse est à tout le moins de 30'000 francs. En outre, eu égard à la complexité

des faits et au travail nécessaire, il se justifie de majorer l'émolument forfaitaire à concurrence de 2'000 francs.

K._____, I._____, et G._____ n'ayant pas été invités à se déterminer, il ne leur sera pas alloué de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 2'000 fr. (deux mille francs) sont mis à la charge de l'appelante L._____ SA.

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 septembre 2014

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 :

- M. Jean-Franklin Woodtli, av. (pour L. _____ SA),
- M. Yves Nicole, av. (pour K. _____ et I. _____),
- Mme Séverine Berger, av. (pour G. _____).

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), 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 la Broye et du Nord vaudois.

Le greffier :