

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 novembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Favrod et M. Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Robyr

Art. 736 al. 1 et 2 CC; 83 et 308 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **U.**_____, à Bussigny-près-Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 25 mai 2012 par le Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte dans la cause divisant la partie appelante d'avec **M.**_____**SA**, à Genève, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 25 mai 2012, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 29 avril 2013, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte a rejeté la demande formée le 16 décembre 2010 par U._____ contre M._____SA (I), fixé les frais et émoluments du tribunal à 3'575 fr. pour le demandeur U._____ et à 3'500 fr. pour la défenderesse M._____SA (II) et dit que le demandeur doit payer à la défenderesse la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont constaté que la défenderesse n'avait aucun moyen d'accéder au périmètre situé au sud de sa parcelle et, par conséquent, aux voies de chemin de fer, si ce n'est en passant par l'intérieur du bâtiment, par les locaux actuellement occupés par H._____Sàrl. Ils ont considéré que le but de la servitude était de permettre au fonds dominant d'avoir un accès direct au rail depuis la route et que, dès lors, même si les locataires actuels n'utilisaient pas la livraison par rail, cela ne signifiait pas qu'ils ne le feraient pas à l'avenir ou que de futurs locataires n'en feraient pas usage. L'intérêt à l'exercice de la servitude pourrait renaître en cas de changement de locataire, de modification de l'affectation des locaux ou si les deux locataires actuels ne devaient plus s'entendre à l'avenir. Par ailleurs, les premiers juges ont relevé que c'est l'intérêt du propriétaire du fonds dominant qui devait être pris en considération et non celui d'un ou des locataires. S'agissant de la libération totale ou partielle requise subsidiairement, ils ont estimé que la servitude n'empêchait pas une utilisation rationnelle du fonds servant, que le demandeur avait fait l'acquisition de la parcelle en toute connaissance de cause et qu'aucun fait postérieur à l'inscription du droit de passage n'avait aggravé la charge imposée au fonds servant.

B. Par acte du 29 mai 2013, U._____ a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, principalement à sa réforme en ce sens qu'est

ordonnée la radiation au Registre foncier de la servitude [...] grevant la parcelle n° [...], de la commune de Bussigny-près-Lausanne lui appartenant, en faveur de la parcelle n° [...] appartenant à M. _____ SA. Subsidiairement, l'appelant a conclu à la libération de la servitude précitée contre une indemnité dont le montant sera fixé à dire de justice et, plus subsidiairement encore, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au tribunal de première instance. L'appelant a requis à titre de mesures d'instruction une inspection locale des parcelles nos [...] et [...], la production des nouveaux contrats de bail conclus entre M. _____ SA et P. _____ SA d'une part, entre M. _____ SA et H. _____ Sàrl d'autre part, en mains de la N. _____ SA, ainsi que la production de l'acte constitutif de la servitude [...] en mains du Registre foncier de Morges. L'appelant a produit à l'appui de son écriture un bordereau de pièces.

Le 16 septembre 2013, M. _____ SA et H. _____ SA ont déposé un mémoire réponse et requis qu'il soit pris acte que H. _____ SA est devenue copropriétaire pour moitié, en date du 19 avril 2013, de la parcelle n° [...], de la Commune de Bussigny-près-Lausanne, sise [...], qu'il soit constaté que dite société est donc partie au litige et que toute décision rendue dans le présent litige lui est également imposée. Sur le fond, les intimées ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel, subsidiairement, en cas de libération de la servitude, à ce que l'appelant soit condamné à leur verser, à titre d'indemnité au sens de l'art. 736 al. 2 CC, la somme de 50'000 fr., plus subsidiairement enfin, au renvoi de la cause au tribunal de première instance. Très subsidiairement, les intimées ont conclu à ce qu'elles soient appelées à prouver par toute voie de droit utile les faits allégués dans leur écriture. Elles ont également produit à l'appui de leur mémoire un bordereau de pièces.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier et les pièces nouvelles produites valablement en deuxième instance (cf. ch. 2.e):

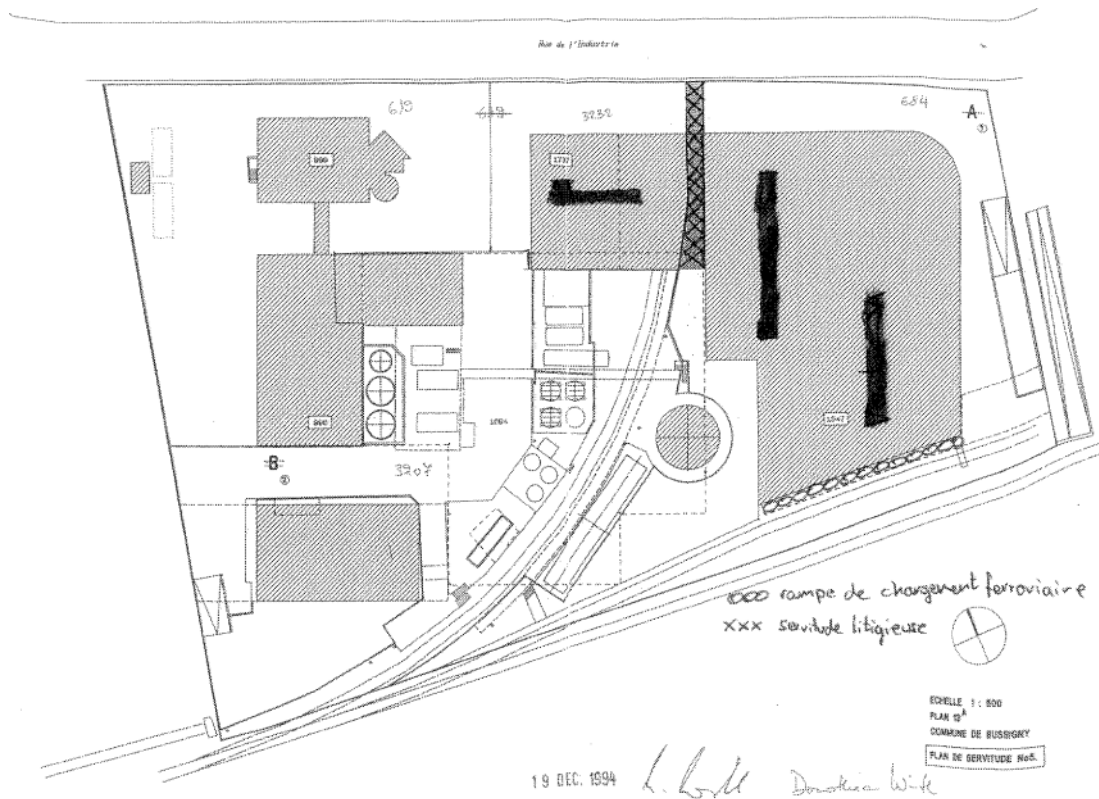
1. U._____ a acquis, le 20 août 2004, la parcelle n° [...], de la commune de Bussigny-près-Lausanne, sise [...]. Ce bien-fonds, d'une surface totale de 858 m², comprend notamment un bâtiment industriel de 509 m².

Le 8 juin 2010, M._____SA est devenue propriétaire de la parcelle n° [...], de la commune de Bussigny-près-Lausanne, sise [...], d'une surface totale de 3'449 m² et composée en particulier d'un bâtiment industriel de 1'735 m².

Les parcelles n° [...] et [...] de la commune de Bussigny-près-Lausanne sont contiguës. Elles sont inscrites auprès du Registre foncier de l'office de Morges.

2. Le 28 décembre 1994, une servitude de passage à pied et pour véhicules n° [...], ayant pour fonds servant la parcelle n° [...] et pour fonds dominant la parcelle n° [...] de la commune de Bussigny-près-Lausanne, a été inscrite au Registre foncier sous référence [...].

Selon l'extrait d'acte/état de réinscription du Registre foncier, "cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan ci-annexé. Elle permet au propriétaire du fonds dominant le passage sur la zone grevée à pied et avec des véhicules d'un poids maximum de trois tonnes et demie. Les frais d'entretien, de réfection et de rénovation du passage seront supportés à parts égales par les propriétaires des fonds dominant et servant". Le plan dont il est question est partiellement reproduit ci-dessous, étant précisé que le "tracé figuré en jaune" est reproduit au moyen de croix et que la rampe de chargement ferroviaire est indiquée par des cercles.



3. a) Sur sa parcelle, U. _____ exploite en raison individuelle un atelier mécanique et de transports. Il loue le premier étage de son bâtiment à un salon de massage.

b) L'immeuble de M. _____ SA est pour sa part occupé par deux sociétés, à savoir H. _____ Sàrl et P. _____ SA, qui étaient déjà locataires avant que M. _____ SA ne fasse l'acquisition de la parcelle.

H. _____ Sàrl, dont le but est le commerce et la distribution de tout produit, notamment de matériel électrique et de produits alimentaires, y loue depuis le 1^{er} septembre 2005 un entrepôt de 600 m² environ, principalement à l'usage de stockage de matériel technique, ainsi que des bureaux d'une surface de l'ordre de 40 m².

P. _____ SA est une entreprise d'achat, de vente, d'importation et d'exportation d'échafaudages, d'équipements et de matériel s'y rapportant, ainsi que de toutes pièces détachées, accessoires et autres produits connexes ou similaires. Elle loue un entrepôt d'environ 1'100 m² ainsi que des bureaux d'environ 100 m² sur le bien-fonds de

M. _____ SA, dans le but d'y stocker du matériel d'échafaudages, depuis le 1^{er} décembre 2008.

H. _____ Sàrl occupe les locaux adjacents à la servitude de passage alors que P. _____ SA dispose des locaux attenants au quai de chargement et de déchargement routier. Les deux sociétés bénéficient d'un accès au quai de chargement et de déchargement routier, d'un accès à la ligne de chemin de fer qui permet des chargements et déchargements par rail, ainsi que d'un débouché sur la [...]. H. _____ Sàrl jouit enfin d'une sortie, au sud, qui donne en direction de grands conteneurs à mazout. Selon les baux, "l'accès par wagon de chemin de fer est possible par l'arrière de la halle. (...) L'accès au quai de chargement ou de déchargement côté Lausanne est possible. Dans la mesure du possible, le chargement de marchandises se fait sur le devant du bâtiment par la porte attribuée au locataire".

4. Par courrier du 22 janvier 2010, ayant pour objet « Travaux d'aménagement, remise en état et mise en conformité des locaux commerciaux sis [...] à 1030 Bussigny », P. _____ SA a informé la gérance W. _____ SA du fait qu'il devenait indispensable, tant pour la conformité et la sécurité des locaux que pour la bonne image de sa société, qu'une mise en conformité et une réglementation claire et précise du droit de passage entre ses locaux et ceux d'U. _____ intervienne. P. _____ SA a ajouté que le passage lui était absolument inaccessible car il était encombré par le matériel entreposé par U. _____, et a sollicité de la gérance qu'elle règle ce problème directement avec l'intéressé, qui ne voulait pas entrer en discussion avec elle.

Par courrier du 8 juillet 2010, la N. _____ SA a écrit ce qui suit à U. _____ :

«Nous vous informons que nous assumons désormais la gérance de la parcelle n° [...] sise [...] à Bussigny pour le compte de M. _____ SA, nouveau propriétaire.

Lors d'une visite des lieux, en compagnie des deux locataires, il a été constaté que le couloir séparant les bâtiments nos 50 &

54, faisant l'objet d'une servitude de passage en notre faveur, est complètement encombré par divers objets et matériaux.

*Etant donné que nos locataires souhaitent utiliser ce droit de passage pour y faire transiter des marchandises, nous vous prions de vous conformer aux dispositions de la servitude en libérant intégralement la zone concernée de même que l'accès depuis la route d'ici au **23 juillet 2010.** (...)».*

U._____ a organisé une rencontre sur place le 1^{er} septembre 2010 en présence du représentant de M._____SA. Il est notamment ressorti de cet entretien que ni H._____Sàrl ni P._____SA n'étaient intéressées à utiliser la servitude de passage en question.

Le conseil d'U._____ a retranscrit le déroulement de la séance dans une correspondance adressée à la N._____SA le 7 septembre 2010. Il y a notamment fait valoir que la servitude n'avait jamais été utilisée et qu'il était même question, avec l'accord de l'ancien propriétaire bénéficiaire, de la faire radier. Il a conclu à ce qui suit :

«Au vu de ce qui précède, mon client peine à saisir les raisons pour lesquelles M._____SA revendique ce droit de passage, alors qu'il n'a jamais été utilisé et que les sociétés locataires, qui jouissent d'accès amplement suffisants et surtout plus commodes pour exercer leurs activités, ne sont pas intéressées par l'exercice d'un droit de passage. Elles n'ont d'ailleurs jamais revendiqué un tel accès par le passé et ne le revendiquent pas pour l'avenir.

Je constate dès lors que la servitude en question est dépourvue d'utilité et que Monsieur U._____ se réserve le droit de requérir sa radiation pour cette raison.

Par ailleurs, au vu du peu de place que mon client dispose pour déployer son activité commerciale, cette servitude, à supposer qu'on lui reconnaisse quelque utilité que ce soit, serait disproportionnée.

Enfin, je me pose la question de savoir si la revendication de votre cliente ne serait pas abusive au sens de l'art. 2 CC, eu égard aux déclarations de Monsieur T._____, desquelles il ressort que M._____SA n'a aucun intérêt à entreprendre la démarche qu'elle a initiée auprès de mon client. Si l'on est effectivement pas entré (sic) dans les locaux loués par P._____SA lors de notre rencontre sur place, il n'en demeure pas moins qu'en regardant au travers de la fenêtre il apparaît très clairement que P._____SA jouit d'un espace

considérable pour entreposer, dans les locaux qu'elle loue, les stocks considérables de marchandises. (...) »

Le 22 septembre 2010, M. _____ SA, représentée par la N. _____ SA, a informé le conseil d'U. _____ qu'une radiation de servitude ne saurait être envisagée, le critère de l'utilité de cette dernière ne pouvant être apprécié sur la base des seules déclarations des locataires actuels, lesquels peuvent changer au fil du temps.

Par lettre du 12 décembre 2011, P. _____ SA a en particulier fait part des constatations suivantes à la N. _____ SA:

« En effet, nous avons constaté, que pour accéder à la cour arrière du dépôt loué, il était indispensable d'utiliser le passage se trouvant en mitoyen entre [...], vous appartenant et [...] appartenant à « U. _____ ».

Ce passage étant encombré par du matériel appartenant à M. U. _____, il est impossible en l'état d'y accéder. De plus un socle en béton a été créé, ce qui compliquera l'accès même en enlevant tout le matériel stocké.

Notre bail, comprenant l'utilisation de la cour arrière et respectivement la servitude de passage indiquée, il est évident qu'en cas d'impossibilité d'utilisation de celle-ci, ce premier devra être modifié en notre faveur. (...) »

5. Par demande du 16 décembre 2010, U. _____ a requis, avec suite de frais et dépens, principalement la radiation au Registre foncier de la servitude [...] grevant la parcelle numéro [...], de la Commune de Bussigny-près-Lausanne lui appartenant et, subsidiairement, la libération totale de cette servitude

Par mémoire réponse du 11 mars 2011, M. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions ou, si la libération de la servitude devait être ordonnée, à ce que U. _____ soit condamné à lui verser à titre d'indemnité au sens de l'art. 736 al. 2 CC la somme de 50'000 francs.

Par déterminations du 3 mai 2011, le demandeur a persisté dans sa demande et conclu au rejet des conclusions de la réponse.

L'audience de jugement s'est déroulée sur place en présence du demandeur personnellement, assisté de son conseil, ainsi que de Z. _____, administrateur avec signature individuelle de la défenderesse. Il a été procédé à l'inspection locale du site. Un témoin, T. _____, associé de H. _____ Sàrl, a en outre été interrogé simultanément à l'inspection locale, d'entente avec les parties.

Lors de l'inspection locale, le demandeur a notamment déclaré que le bâtiment de la parcelle n° [...] et la servitude se rejoignaient à l'endroit où passait l'ancienne voie de chemins de fer. Une barrière, qui ne laissait alors qu'un passage d'une largeur d'un mètre cinquante, avait à l'époque été installée par les CFF. Il aurait lui-même ôté cette barrière et refait l'angle du bâtiment. Le témoin T. _____ a indiqué qu'il n'avait pas connaissance qu'une barrière existait à cet endroit par le passé. Selon lui, la voie ferrée continuait son chemin avant la construction du bâtiment.

U. _____ a par ailleurs expliqué que, sur conseil d'un ingénieur, il avait consolidé le périmètre concerné par la servitude litigieuse, ce dernier n'étant supporté que par une dalle de béton

d'environ 25 centimètres d'épaisseur, ce qui n'est pas contesté par la partie défenderesse. Il a ainsi installé une rampe, d'une hauteur d'environ 62 centimètres, à l'entrée du passage, côté rue. Il a précisé que cette dernière pouvait supporter un poids de 900 kilos. Il a indiqué qu'il avait procédé à cette installation peu de temps après qu'il soit devenu propriétaire, en 2004 ou 2005. En outre, il a pu être constaté que le demandeur avait également consolidé le plafond de la pièce se situant sous la servitude, afin de soutenir cette dernière.

Il a été constaté que le demandeur avait entreposé beaucoup de matériel lui appartenant sur le passage de la servitude, de sorte qu'il n'était pas aisé d'y circuler correctement, même à pied. T. _____ a déclaré que sa société n'avait jamais pu techniquement utiliser le droit de passage, vu la quantité de matériel stocké. Toutefois, il a aussi relevé qu'il n'avait pas vraiment l'utilité de cette servitude, vu notamment la nature de l'activité de H. _____ Sàrl. Il a expliqué que sa société avait en effet l'habitude de décharger sa marchandise par le quai de chargement routier se situant de l'autre côté du bâtiment, à côté des locaux de P. _____ SA, tout son matériel arrivant par camion. Il a ajouté qu'il arrivait parfois à quelques clients de charger de la marchandise devant, soit côté route, mais qu'aucun déchargement ne se faisait à cet endroit.

La Cour a enfin pu relever qu'un échafaudage appartenant à P. _____ SA était entreposé sur le périmètre situé au sud de la servitude, à côté des locaux de H. _____ Sàrl. A ce propos, la défenderesse a indiqué que ses deux locataires s'entendaient très bien et que ce n'était par conséquent pas un problème pour H. _____ Sàrl de laisser passer P. _____ SA par ses locaux pour transporter du matériel et le stocker derrière le bâtiment.

Le témoin T. _____ a encore indiqué qu'il n'avait jamais vu personne utiliser la servitude de passage querellée.

D. Le 19 avril 2013, H. _____ SA est devenue copropriétaire pour une demie de la parcelle n° [...], de la Commune de Bussigny-près-Lausanne.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 29 avril 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2010, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appelant a conclu à la radiation de la servitude et, subsidiairement, à sa libération. Les intimés ont conclu, en cas de libération de la servitude, à ce que l'appelant soit condamné à leur verser à titre d'indemnité au sens de l'art. 736 al. 2 CC la somme de 50'000 francs. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 francs.

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

c) H. _____ SA a procédé en deuxième instance aux côtés de M. _____ SA en faisant valoir qu'elle est devenue copropriétaire pour moitié de la parcelle n° [...], de la Commune de Bussigny-près-Lausanne en date du 19 avril 2013, soit postérieurement au jugement contesté rendu le 25 mai 2012. Elle a produit à l'appui de son écriture l'extrait du Registre foncier l'attestant.

La partie qui acquiert en cours d'instance l'objet du litige peut se substituer à la partie au procès sans l'accord de la partie adverse et en

répondant de l'ensemble des frais (art. 83 al. 1, 2 et 4 CPC). Cette disposition s'applique également en procédure d'appel (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad art. 83 CPC). Par ailleurs, dans le cas particulier où seule une partie de l'objet est aliéné, l'acquéreur entre au procès aux côtés de la partie originaire et non plus en la remplaçant (Jeandin, op. cit., n. 11 ad art. 83 CPC).

En l'espèce, H. _____ SA est devenue copropriétaire du fonds dominant, de sorte qu'elle a bien qualité pour répondre de l'appel aux côtés de M. _____ SA. Les intimées ont conclu au rejet des conclusions de l'appel et, pour le cas où la libération devait être admise, au paiement d'une indemnité de 50'000 francs. Ces conclusions correspondent à celles prises par la défenderesse M. _____ SA en première instance et sont donc recevables.

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, op. cit., 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 (ATF 138 III 374; 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) qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III pp. 136-137).

c) En l'espèce, les faits établis par les premiers juges font l'objet de critiques de la part de l'appelant, qui entend qu'une instruction complémentaire ait lieu sur plusieurs points.

aa) L'appelant produit de nouvelles photographies et requiert qu'il soit procédé à une nouvelle inspection locale par la cour de céans. Il fait valoir que l'inspection effectuée par les premiers juges aurait été trop sommaire et n'aurait pas porté sur son atelier mécanique, ce qui aurait permis de constater l'aggravation de la charge imposée au fonds servant.

La cour de céans dispose toutefois d'un exposé circonstancié de la situation dans le jugement entrepris et des photographies déjà versées au dossier, auxquelles l'appelant renvoie d'ailleurs lui-même pour appuyer son allégation. De nouvelles photographies – dont la production ne répond pas aux exigences de l'art. 317 CPC – et une nouvelle inspection locale n'apparaissent dès lors pas justifiées et ne sont au demeurant pas pertinentes en droit. Comme il sera exposé plus après, il

n'est pas contesté que l'embaras de l'assiette de la servitude par les affaires de l'appelant procède d'un accroissement de son activité et d'un manque de place. Cet élément de fait, qui ressort du jugement attaqué, n'est toutefois pas à même de démontrer qu'il y ait lieu à rachat de la servitude selon l'art. 736 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210). De ce point de vue, la preuve requise n'est pas décisive.

bb) L'appelant requiert également la production des baux à loyer des locataires de l'immeuble dominant et de l'acte constitutif de la servitude. Ces réquisitions portent toutefois sur des éléments de fait qui étaient déjà disponibles en première instance et ne relèvent par conséquent pas du cadre limitatif de l'art. 317 CPC. Au demeurant, le régime actuel des baux n'est pas déterminant pour la preuve à charge de l'appelant.

cc) Les pièces nouvelles nos 104 et 105 produites par les intimées sont recevables dès lors qu'elles concernent l'acquisition par H. _____ SA d'une part de copropriété sur la parcelle n° [...], de la Commune de Bussigny-près-Lausanne en date du 19 avril 2013, soit postérieurement au jugement querellé.

Il est en revanche douteux que la pièce n° 108 réponde aux conditions de l'art. 317 CPC. Cette question peut toutefois demeurer indécidée au vu des développements figurant ci-dessous sur l'intérêt des locataires à l'usage de la servitude.

La recevabilité des pièces nouvelles nos 109 et 110 n'a quant à elle pas besoin d'être examinée dès lors que ces documents ont trait au régime locatif du fonds dominant et ne sont pas utiles à la connaissance de la cause (cf. § bb) ci-dessus).

3. L'appelant conclut à la radiation de la servitude de passage ayant pour fonds servant la parcelle dont il est propriétaire.

a) A teneur de l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant.

Valablement constituée, la servitude s'éteint 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 Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2011, n. 25 p. 196). L'art. 736 CC permet ainsi de faire constater que la servitude est éteinte. 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'appréciant selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245; Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4^e éd., Berne 2012, n° 2267 p. 384). 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 5A_412/2009 du 27 octobre 2009 in RNRF 2011 précité).

Il incombe à la partie qui entend se libérer de la servitude ou faire constater son extinction de prouver les faits pertinents pour faire aboutir son action (art. 8 CC; TF du 2 août 2007, in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2008, n. 547 p. 23, SJ 2008 I 125; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009 in RNRF 2011 précité). Ainsi, 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).

b) 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). Dans le cas d'espèce, les premiers juges ont retenu que le but de la servitude était de

permettre au fonds dominant d'avoir un accès direct aux voies de chemin de fer situées au sud depuis la route, au nord.

L'appelant conteste cette appréciation. Toutefois, dans sa demande, il a expressément fait valoir que "le but de la servitude querellée était de permettre au propriétaire du fonds bénéficiaire de passer sur la zone grevée à pied et avec des véhicules d'un poids maximum de trois tonnes et demi afin d'avoir, depuis la rue de l'industrie, un accès au quai de chargement situé au sud du bâtiment" (p. 6, lettre b). Il ne saurait dès lors soutenir en deuxième instance le contraire sans violer le principe de la bonne foi.

c) L'appelant conteste que les intimées aient un intérêt au maintien de la servitude. Il reproche d'abord aux premiers juges d'avoir pris en compte l'intérêt des locataires, actuels ou futurs, et fait valoir que seul l'intérêt du propriétaire du fonds dominant doit être examiné.

Il convient de rappeler que le passage à pied et pour véhicules est une servitude foncière, soit un droit réel limité, opposable à tous, et qui se définit comme la charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble, obligeant en l'occurrence le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant le passage par la servitude de personnes ou de véhicules (Steinauer, op. cit., nn. 2194 ss, pp. 403 ss). Les facultés conférées par la servitude ne doivent pouvoir être exercées que par l'ayant-droit, c'est-à-dire par le propriétaire actuel du fonds dominant. La servitude doit toutefois couvrir l'ensemble des besoins du fonds dominant et ainsi profiter aussi à ceux qui acquièrent des droits sur ce fonds, qu'ils soient locataires, usufruitiers ou autres (Steineur, op. cit., n. 2282 p. 443).

La distinction opérée par l'appelant entre propriétaire et locataires est donc sans fondement. Le propriétaire qui loue le bâtiment, ou une partie des locaux sis sur son fonds, est en droit de faire bénéficier ses locataires de la servitude inscrite en sa faveur. Le fait que cette possibilité soit inscrite dans le bail ou non ne permet pas non plus d'en

déduire que le propriétaire renonce à la servitude inscrite. Le droit de passage inscrit au registre foncier profite au fonds et les locataires sont en droit d'utiliser le droit de passage inscrit même si le bail ne leur en donne pas expressément le droit.

On notera par ailleurs que le fait de prendre en compte l'intérêt des locataires sert également l'intérêt du propriétaire: en effet, l'existence de la servitude peut favoriser la location à des personnes qui auraient besoin d'un accès aux voies de chemin de fer. Dès lors, il est dans l'intérêt du propriétaire de maintenir cette servitude.

d) L'appelant nie en outre l'intérêt des intimées en faisant valoir que les locataires n'ont jamais utilisé le droit de passage en cause.

La non-utilisation de la servitude n'est pas à même d'établir la disparition durable de tout intérêt à l'exercice de ce droit (TF du 20 novembre 2007, in RNR 2009, n. 7 p. 52; 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. 271, p. 91). Cela peut d'autant moins être le cas en l'espèce que l'inutilisation du droit de passage est à mettre en partie en lien avec des obstacles physiques dont l'enlèvement incombe au propriétaire grevé, qui se prévaut précisément du non-usage. L'inutilité de la servitude ne saurait être déduite des actes qui lui sont contraires et qui sont imputables à l'exploitation du fonds grevé.

Par ailleurs, contrairement aux allégations de l'appelant, le fait que les deux preneurs à bail du fonds dominant aient trouvé d'autres solutions que l'utilisation du droit de passage par un arrangement amiable entre eux n'enlève rien à l'intérêt de la servitude. Cet arrangement n'est pas ancré durablement dans le temps et procède du mécanisme de location actuelle sur le fonds dominant, dont le caractère permanent n'est pas établi sur ce point. Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, le fait que les locataires actuels n'utilisent pas la livraison par rail et le droit de passage ne signifie pas qu'ils n'auront jamais besoin de le faire ou

que de futurs locataires n'en auraient pas l'usage. L'accord amiable qui permet à P._____SA de traverser les locaux de H._____Sàrl pour accéder au périmètre sud de la parcelle ne sera en outre peut-être plus possible en cas de changement de locataire, de modification de l'affectation des locaux ou de simple mésentente. Il en résulte que l'intérêt à l'exercice de la servitude n'est pas durablement éteint.

Au demeurant, comme l'ont également relevé les premiers juges, la locataire P._____SA s'est plainte de ne pouvoir utiliser le droit de passage litigieux dans ses courriers des 22 janvier 2010 et 12 décembre 2011. Elle a d'abord requis, "tant pour la conformité et la sécurité des locaux que pour la bonne image de sa société, qu'une mise en conformité et une réglementation claire et précise du droit de passage entre ses locaux et ceux d'U._____ intervienne", précisant que le passage lui était absolument inaccessible car encombré par le matériel de l'appelant. Elle a ensuite fait valoir que, pour accéder à la cour arrière du dépôt loué, il était indispensable d'utiliser le passage en question, ce qui était impossible en l'état au vu de l'encombrement constaté.

e) L'appelant soutient également que les locataires ont déjà un accès direct à la voie ferrée, ce qui rend inutile le maintien de la servitude.

Les premiers juges ont retenu, à la suite de l'inspection locale, qu'un déchargement par rail derrière les locaux de P._____SA n'était pas possible, le quai étant trop étroit à cet endroit. L'appelant conteste cette constatation en produisant des photos qui sont toutefois irrecevables en deuxième instance (cf. § 2 c.aa. ci-dessus). Il se prévaut également des contrats de bail conclus entre l'intimée M._____SA et les locataires P._____SA et H._____Sàrl, qui prévoient que l'accès par wagon de chemin de fer est possible par l'arrière de la halle.

A supposer même que ces dernières pièces établissent la possibilité d'effectuer des déchargements par rail derrière les locaux de P._____SA, ce qui serait de toute manière malaisé vu l'étroitesse du quai constatée par les premiers juges, une telle possibilité n'enlèverait pas son

utilité à la servitude. En effet, selon la jurisprudence, le fait de disposer d'une nouvelle voie d'accès commode ne permet pas de conclure à l'extinction d'un accès de servitude supplémentaire préexistant (ATF 130 III 554 c. 3.2, JT 2004 I 245). Une extinction du droit de passage n'est possible que lorsque la servitude avait un caractère de droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 al. 1 CC (TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009, in RNRF 2011 précité). Conformément à cette dernière disposition, le droit de passage nécessaire est créé moyennant une pleine indemnité. En revanche, lorsqu'il ne s'agit pas d'une servitude constituée sur la base de l'art. 694 al. 1 CC, il y a lieu d'examiner dans chaque cas si la route publique réalise entièrement l'objectif que visait l'ancien droit de passage ou - en d'autres termes - si l'ancien accès privé n'est pas plus avantageux que le nouvel accès public. Le point décisif est alors de savoir si la servitude a perdu toute utilité pour le fonds dominant dans le cas concret, respectivement si le propriétaire qui en est l'ayant-droit a encore un intérêt raisonnable à la servitude. Le sort de la procédure de dépend pas du seul fait que les biens-fonds sont reliés au réseau des voies publiques, mais du point de savoir si le titulaire de la servitude a perdu de ce fait un intérêt raisonnable à l'exercice du droit de passage comme il a été convenu concrètement (ATF 130 III 554 c. 3.3, JT 2004 I 245). La radiation ne doit dès lors être ordonnée que si le propriétaire du fonds dominant n'a plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude (CACI 12 juin 2012/272).

Dans le cas d'espèce, la servitude n'est pas inscrite en tant que droit de passage nécessaire au Registre foncier. La servitude a été créée dans le but de permettre l'accès aux voies de chemin de fer sises au sud de la parcelle sans qu'aucune indemnité ne soit versée en contrepartie. Comme on l'a vu ci-dessus, la servitude de passage - même non utilisée actuellement au vu de l'accord amiable entre les locataires - n'a pas perdu tout intérêt raisonnable pour le fonds dominant.

Par ailleurs, le but de la servitude, en vertu de son inscription, ne paraît pas limité au seul accès au rail, puisque cette servitude permet au propriétaire du fonds dominant le passage sans limitations sur la zone

grevée, à pied et avec des véhicules d'un poids maximum de trois tonnes et demie. Il n'est ainsi pas établi (cf. art. 8 CC), comme le fait valoir l'appelant, que l'exercice de la servitude demandé par les intimés ne correspondrait pas à ce cadre d'origine, très large, prévu lors de sa constitution. L'intérêt à l'exercice de la servitude et son origine servent à l'application de l'art. 736 CC (TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 publié in RNR 2005 p. 307; D. Piotet, op. cit., n. 274 p. 91 et réf.). En l'espèce, ce point de fait n'est pas établi et ne peut plus l'être en deuxième instance (cf. art. 317 CPC). Il eût appartenu à l'appelant de prouver ses allégations sur ce point en première instance.

Dès lors, le moyen tiré de l'action constatatoire de l'art. 736 al. 1 CC doit être rejeté.

4. L'appelant conclut subsidiairement à la libération de la servitude litigieuse, en faisant valoir que la charge imposée par le droit de passage a augmenté au fil du temps. Il explique que son activité s'est développée et qu'il est contraint de stocker son matériel sur l'assiette de la servitude faute de place suffisante dans son atelier. Il reproche ainsi aux premiers juges de ne pas avoir retenu que le droit de passage empêchait une utilisation rationnelle du fonds servant.

a) A teneur de 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. Cette libération se fait contre indemnisation du propriétaire du fonds dominant.

La disproportion de la charge de la servitude avec l'intérêt du bénéficiaire doit apparaître au fil du temps. 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 1^{er} décembre 2010/633; Steinauer, op. cit., n. 2274 p. 386). Lorsque l'intérêt de la servitude ne diminue pas, 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, op. cit., n. 289 s. p. 94 s. et réf. citées).

b) En l'espèce, l'intérêt du bénéficiaire est constant (cf. supra c. 3). Au demeurant, comme rappelé ci-dessus, une diminution de l'intérêt du fonds dominant ne peut résulter de l'impossibilité - ou de la difficulté - d'exercer le droit en raison des entraves placées par le propriétaire du fonds servant, et ce quel que soit le cadre juridique de la servitude. Par ailleurs, la double condition requise pour l'application de l'art. 736 al. 2 CC dans un tel cas n'est pas remplie par l'appelant. D'une part, une utilisation rationnelle du fonds servant demeure possible. D'autre part, l'appelant a acheté l'immeuble en toute connaissance de cause et l'encombrement de l'assiette de la servitude lui est imputable. Si son activité s'étend au point que son atelier ne lui permet plus de stocker son matériel, l'appelant doit en tirer les conclusions et trouver d'autres solutions que celle d'entraver l'usage de la servitude existant lors de l'acquisition du fonds servant.

Il n'y a donc pas non plus lieu à libération de la servitude au sens de l'art. 736 al. 2 CC.

5. L'appelant conteste la mise à sa charge de dépens, par 3'500 fr., et invoque à cet égard une violation de l'art. 95 al. 3 CPC.

La procédure ayant été initiée avant le 1^{er} janvier 2011, le sort des dépens de première instance reste régi par l'ancien droit (art. 404 al. 1 CPC), soit par les art. 92 ss CPC-VD. A teneur des art. 91 let. a et 92 al. 1 CPC-VD, les dépens, qui comprennent les frais et les émoluments de l'office payés par la partie, sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Dans le cas d'espèce, les dépens alloués par les premiers juges à la défenderesse M. _____ SA correspondent au

remboursement de ses frais de justice, ce qui est conforme aux dispositions précitées, la défenderesse ayant obtenu gain de cause.

L'appel est donc mal fondé sur ce point également.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimées n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à allocation de dépens de deuxième instance.

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 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelant U._____.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 novembre 2013

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

La greffière :

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 Frank Tièche (pour U. _____),
- M. _____ SA.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 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 :

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :