

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 février 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Krieger et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Spitz

\*\*\*\*\*

**Art. 641 al. 2 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à La Conversion, et **H.**\_\_\_\_\_, à La Conversion, demandeurs, contre le jugement rendu le 13 octobre 2016 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à La Conversion, et **S.**\_\_\_\_\_, à La Conversion, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 13 octobre 2016, la Chambre patrimoniale cantonale a déclaré recevable la demande du 26 novembre 2014 déposée par D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ contre G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ (I), l'a rejetée (II), a fixé les frais judiciaires mis à la charge de D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à 10'060 fr. et les a compensés avec les avances de frais versées (III), a dit que D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient immédiat paiement à G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, de la somme de 450 fr., à titre de remboursement de leur avance de frais (IV) et a dit que D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient immédiat paiement à G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, de la somme de 12'600 fr. à titre de dépens, débours compris (V).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur un conflit de voisinage opposant des copropriétaires d'étages, ont en substance considéré que les haies litigieuses, plantées par les intimés dans le jardin sur lequel ils bénéficiaient d'un droit d'usage particulier et dont les appelants réclamaient l'enlèvement, respectaient les exigences posées par la servitude foncière « Usage de jardin et terrasse », applicable en l'espèce. En effet, elles avaient été plantées notamment avec l'accord des appelants et de l'administrateur de la PPE et elles étaient tenues dans des proportions imposées par cette même servitude. Elles ne constituaient dès lors pas une usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC et n'étaient donc pas illicites.

**B.** Par acte du 14 juin 2017, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de seconde instances, principalement à sa réforme en ce sens que leur demande du 26 novembre 2014 soit admise, avec pour conséquence qu'il soit donné ordre à G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, sous la menace des peines prévues par l'art. 292 du Code pénal en cas

d'insoumission à une décision de l'autorité, d'enlever ou de faire enlever la haie sur la limite ouest du lot 5, d'enlever ou de faire enlever la haie sur la limite nord du lot 5, sur une longueur de 6 mètres depuis l'angle nord-ouest de ce lot et de s'abstenir dorénavant de clôturer ce lot par de telles haies. A titre subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause à la Chambre patrimoniale cantonale.

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

**1.** D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ sont chacun copropriétaires simples pour une demie du lot 3 (immeuble n° [...] -3) situé dans la maison A de la propriété par étages « [...] » (immeuble de base [...]), sise dans la commune de Lutry (ci-après : la PPE).

Depuis le 24 septembre 2008, G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ sont chacun copropriétaires simples pour une demie du lot 5 (immeuble n° [...] -5) situé dans la maison B de la PPE.

**2.** Un plan intitulé « Répartition des lots PPE Jardin », établi le 14 avril 2008 et partiellement reproduit ci-dessous, détaille la configuration de la PPE, étant précisé que le haut du plan est globalement orienté en direction du nord :



3. L'acte constitutif de la PPE, daté du 21 avril 2008, prévoit notamment ce qui suit :

« IV. CONSTITUTION DE SERVITUDE

Fondés sur le plan intitulé « Jardin », les comparants déclarent constituer la servitude foncière suivante :

Usage de jardin et terrasse

(...)

Les jardins peuvent être clôturés aux frais du fonds dominant et sous réserve de l'accord du ou des voisin(s) et de l'administrateur.

(...)

La hauteur maximale des clôtures et des haies est fixée à 1,5 mètre (...). »

Le même jour, le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, partiellement reproduit ci-après, a été adopté :

« Article 7 : Parties communes

Sont notamment parties communes (art. 712b al. 2 CC)

(...)

c) les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule ;

(...)

Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier

Les parties communes suivantes sont attribuées en droit d'usage particulier aux propriétaires d'étages :

- il n'y a pas d'usage particulier par règlement ;
- l'usage des jardins privatifs est réglé par servitudes. L'exercice de dites servitudes est ici rappelé :

« (...) Les jardins peuvent être clôturés aux frais du fonds dominant et sous réserve de l'accord du ou des voisin(s) et de l'administrateur.

(...) La hauteur maximale des clôtures et des haies est fixée à 1,5 mètre

(...). »

**4.** Le 25 avril 2008, une servitude intitulée « Usage de jardin et terrasse » a été inscrite au registre foncier de Lavaux-Oron. Le fonds servant est le fonds B-F Lutry/ [...], les fonds dominants et bénéficiaires sont les fonds PPE [...]-1, PPE [...]-2, PPE [...]-3, PPE [...]-4, PPE [...]-5 et PPE [...]-6. L'inscription précise comme suit l'assiette et l'exercice de cette servitude :

« Assiette :

(...)

le lot 3 (feuille [...].3) pour le jardin et la terrasse compris dans la zone liserée en brun ;

(...)

le lot 5 (feuille [...].5) pour le jardin et la terrasse compris dans la zone liserée en bleu ;

(...)

Exercice :

(...)

Les jardins peuvent être clôturés aux frais du fonds dominant et sous réserve de l'accord du ou des voisin(s) et de l'administrateur.

(...) La hauteur maximale des clôtures et des haies est fixée à 1,5 mètre

(...). »

**5.** Un document intitulé « Descriptif des travaux », daté du 19 juin 2008, établi par N. \_\_\_\_\_ Sàrl, précisait que la fourniture et la plantation de divers arbres, ainsi que l'aménagement de surfaces engazonnées et arbustives de la PPE, se faisaient selon le choix de l'architecte.

**6.** Le 5 juillet 2010 s'est tenue sur place une séance de réception des lots 1 à 6, des zones communes et des aménagements extérieurs de la PPE en présence notamment d' [...], administrateur de la PPE à cette date, de Q. \_\_\_\_\_ pour « [...]» entreprise générale, de D. \_\_\_\_\_ et de H. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ étant excusés. Le procès-verbal de cette séance, daté du 27 juillet 2010, indique que les aménagements extérieurs ont été reçus avec des remarques ne concernant pas le lot de G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_.

**7.** Un document intitulé « LOT 5 N°05-100729 décomptes demandes complémentaires » daté du 29 juillet 2010, adressé à G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ par Q. \_\_\_\_\_ pour « [...]», mentionne sous chiffre 20 « Plantations » un montant de 6'650 fr. pour des haies en buis, selon facture du 6 mai 2010 de l'entreprise [...].

**8.** Afin de tenter de maintenir de bons rapports de voisinage, G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ ont, à une date inconnue, accédé à la demande de D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ et ont fait planter du buis haut de 50 à 60 cm sur la limite ouest de leur jardin privatif. Toutefois, les buis ont poussé jusqu'à une hauteur d'un mètre et D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont commencé à se plaindre et ont demandé que les buis soient taillés à une hauteur moins élevée. Afin de trouver une solution à l'amiable, plusieurs séances de conciliation ont été organisées entre les parties, en présence d'M. \_\_\_\_\_, administrateur de la PPE. Lors de ces différentes séances, D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont confirmé qu'ils n'étaient pas opposés à la présence du buis,

mais qu'ils souhaitaient que celui-ci soit maintenu à une hauteur moins élevée. Entendu en qualité de témoin au cours de la présente procédure, M.\_\_\_\_\_ a précisé avoir été administrateur de la PPE « de mémoire » de 2012 à 2014. Interrogé sur les aménagements extérieurs effectués sur la limite ouest du jardin du lot 5, le témoin M.\_\_\_\_\_ a relevé que le buis était existant lorsqu'il avait pris ses fonctions d'administrateur de la PPE, avant de préciser qu'il n'y avait pas d'opposition de D.\_\_\_\_\_ ou de H.\_\_\_\_\_ s'agissant du buis sur les deux parties litigieuses. M.\_\_\_\_\_ a encore indiqué que D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ souhaitaient que le buis soit maintenu à une hauteur moins élevée, à savoir que le buis côté sud-ouest ne dépasse pas 60 centimètres et que le buis ne dépasse pas le muret de séparation des terrasses des jardins des lots 3 et 5. Le témoin M.\_\_\_\_\_ a encore ajouté que G.\_\_\_\_\_ souhaitait laisser grandir la haie côté ouest à 1 mètre 50 et consentait, pour la paix du voisinage, à tailler la fin côté ouest de sa haie nord à 40 centimètres. Malgré les nombreuses propositions de modification des emplacements de certaines plantes formulées par G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, les séances de conciliation organisées entre les parties n'ont pas permis d'aboutir à une solution transactionnelle.

**9.** Par message électronique du 22 mai 2013, dont l'objet était « Jardins », M.\_\_\_\_\_ a notamment écrit à D.\_\_\_\_\_, avec copie à G.\_\_\_\_\_, que sa position en qualité d'administrateur était claire et qu'il souhaitait « le respect strict du règlement de copropriété » qui demeurait pour lui « le seul document imposable aux copropriétaires puisqu'il a été approuvé par toutes les parties ».

**10.** Par message électronique du 3 juin 2014, G.\_\_\_\_\_ a, entre autres, indiqué à une prénommée « [...]» qu'il voudrait que le buis qui continuait après sa barrière en verre et qui donnait sur la route « ne dépasse pas la hauteur de la barrière environ 1 mètre 05/10 » et que soit gardée la même hauteur « sur une distance de 8 mètres depuis le côté route en face des fenêtres de Monsieur D.\_\_\_\_\_ ».

**11.** Le 7 août 2014, Q.\_\_\_\_\_ a adressé à G.\_\_\_\_\_ un courrier par lequel il lui a notamment confirmé que les aménagements extérieurs dans son jardin avaient été réalisés conformément au descriptif de la construction, en précisant qu'ils avaient été effectués normalement pendant la phase de chantier de la construction et avaient été approuvés par la PPE lors de la séance de réception à laquelle l'administrateur et la plupart des copropriétaires étaient présents.

**12.** Le 11 août 2014, M.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, responsable financier de Z.\_\_\_\_\_ SA, ont en substance confirmé à G.\_\_\_\_\_ avoir pris bonne note que, lors de leurs nombreuses séances de conciliation avec la famille D.\_\_\_\_\_, il avait accepté de modifier l'emplacement de certaines plantes de son jardin afin d'être agréable à ladite famille et ceci en vue « de se forcer à entretenir de bons rapports de voisinage ».

**13.** Le 28 septembre 2016, la Chambre patrimoniale cantonale a apprécié tant la vue sur le lac Léman depuis le jardin du lot 3 que la situation depuis le jardin du lot 5 au cours d'une inspection locale organisée dans les jardins de la PPE. A cette occasion, il a en outre été constaté que le jardin du lot 5 est bordé au sud et à l'ouest par une balustrade vitrée d'une hauteur de 1 mètre 05 ainsi que par une haie de buis partant de la fin de ladite balustrade et se poursuivant jusqu'à l'angle nord-est du jardin du lot 5. De la fin de la balustrade vitrée à l'angle nord-ouest du jardin du lot 5, la haie de buis présente une hauteur uniforme de 90 centimètres. Puis, sur une distance d'environ 6 mètres en limite nord du jardin du lot 5, la haie de buis, dont plusieurs des arbres ont partiellement séché, présente une hauteur beaucoup plus irrégulière oscillant entre 95 centimètres et 1 mètre 08 au maximum, avant de s'élever à 1 mètre 40 en moyenne jusqu'à l'angle nord-est du jardin. Par ailleurs, le jardin du lot 3 est surélevé par rapport au jardin du lot 5, de sorte que la haie de buis située en bordure nord du jardin du lot 5 dépasse de 70 à 80 centimètres le muret de séparation limitant les jardins des lots 3 et 5.

**14.** Les parties ont cherché en vain un accord avant et après l'ouverture d'action et ont produit diverses photographies au cours de l'échange d'écritures.

Par ailleurs, les parties ont produit en cours de procédure plusieurs plans établis entre 2007 et 2010 par N. \_\_\_\_\_ Sàrl et/ou [...], architecte paysagiste, concernant les aménagements extérieurs entre les bâtiments A et B de la PPE. Seuls certains de ces plans indiquent la nature des aménagements extérieurs prévus en limites nord et/ou ouest du jardin du lot 5. Ainsi, un plan daté du 10 septembre 2007 semble prévoir une « haie » sur une courte distance en direction de l'est à partir de l'angle nord-ouest du jardin du lot 5. Un plan daté du 30 octobre 2009 prévoit quant à lui la présence d'une « haie h=150 » à partir de l'angle nord-ouest du jardin du lot 5 sur une longueur de plus de 10 mètres en direction de l'est ainsi que la présence de « fleurs » en limite ouest. Un plan du 7 octobre 2009 mentionne uniquement la présence de « rosiers » en limite ouest du jardin du lot 5. Enfin, un plan établi le 8 avril 2010 prévoit une « haie h=40 » sur une longueur de 6 mètres environ à partir de l'angle nord-ouest du jardin du lot 5 en direction de l'est, puis une « haie h=150 » sur encore plusieurs mètres, ainsi que la pose de « fleurs (pas de roses) » en limite ouest. Parmi les plans produits par les parties, seul celui daté du 14 avril 2008 détaillant la « Répartition des lots PPE [...] » porte des signatures.

A ce propos, les premiers juges n'ont pas retenu que le plan daté du 30 octobre 2009 avait été remis à G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ afin de leur expliquer les aménagements extérieurs qui seraient faits sur leur parcelle, au motif que cette allégation de leur part était uniquement corroborée par le témoignage de Q. \_\_\_\_\_, architecte et promoteur de la PPE. Or, le témoignage de ce dernier a été apprécié avec circonspection, puisqu'il a déclaré être actuellement en relation d'affaires avec G. \_\_\_\_\_ s'agissant d'une autre promotion et être également en litige avec la PPE en lien avec la ventilation d'un puits canadien.

**15.** D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du litige, ne sont pas reproduits ci-dessus.

**16.** Par requête de conciliation du 20 juin 2014, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont saisi la Chambre patrimoniale cantonale, qui leur a délivré une autorisation de procéder le 2 septembre 2014.

Par demande du 26 novembre 2014, ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, sous menace des peines d'arrêts ou d'amende prévues par l'art. 292 du Code pénal en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, d'enlever ou de faire enlever les haies sur le lot 5 en limites nord et ouest et de s'abstenir dorénavant de clôturer ce lot par des haies.

Par réponse du 29 avril 2015, G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont conclu à titre principal à l'irrecevabilité de la demande et à titre subsidiaire à libération, sous suite de frais et dépens.

Le 28 septembre 2016, l'audience de plaidoiries finales s'est tenue dans un premier temps dans les jardins de la PPE afin de procéder à l'inspection locale, à l'audition des témoins ainsi qu'à l'interrogatoire de G.\_\_\_\_\_, puis au sein du Tribunal d'arrondissement de Lausanne pour les plaidoiries finales.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit

auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 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.

**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 (Jeandin, CPC commenté, 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### **3.**

**3.1** Les appelants contestent en substance avoir donné leur accord pour la plantation des haies litigieuses et soutiennent dès lors que le trouble qu'elles leur causeraient serait illicite.

**3.2** Les premiers juges ont quant à eux retenu que si les haies litigieuses constituaient effectivement un trouble au sens de l'art. 641 al. 2 CC, elles n'étaient cependant pas illicites, puisque les exigences posées par la servitude foncière « Usage de jardin et terrasse » – qui autorisait, sous certaines conditions, les titulaires de droit d'usage particuliers sur les jardins de la PPE à y planter des haies d'une hauteur maximale de 1 mètre 50 – avaient été respectées.

Ils ont en effet retenu que les appelants, qui supportaient le fardeau de la preuve, n'étaient non seulement pas parvenus à établir que

les plantations auraient eu lieu sans leur consentement, mais qu'il apparaissait au contraire que la haie ouest avait justement été plantée à leur demande et que des indices convergents indiquaient que la haie nord faisait partie des aménagements extérieurs initiaux de la PPE que les appelants avaient acceptés, à tout le moins tacitement, dans la mesure où ils n'avaient pas fait de remarque particulière lors de la séance de réception du 5 juillet 2010. Enfin, les premiers juges ont constaté que l'administrateur de la PPE avait lui aussi donné son accord, à tout le moins tacitement, et que les plantations respectaient les proportions imposées par la servitude, le dossier n'ayant pas révélé la présence d'un quelconque accord plus restrictif à cet égard, de sorte que les plantations litigieuses ne constituaient pas une usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC.

#### **4.**

**4.1** Conformément à ce qui a été retenu par les premiers juges, et qui n'est pas contesté en appel, le litige doit être apprécié à la lumière des règles de l'art. 641 al. 2 CC.

Aux termes de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose « peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation ». L'usurpation implique l'existence d'un trouble illicite, actuel ou imminent, de la maîtrise du propriétaire (Steinauer, Les droits réels, vol. I, 4<sup>e</sup> éd., 2007, nn. 1032 ss ; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5<sup>e</sup> éd., 1981, nn. 99 ss ad art. 641 CC). Il y a trouble de la propriété lorsque le propriétaire, sans être totalement dépossédé, est restreint dans son pouvoir juridique ou dans son pouvoir de fait sur l'objet. Le trouble est en principe illicite, puisqu'il constitue une atteinte à un droit absolu. L'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble peut établir un motif justificatif fondé sur la loi ou sur le consentement du lésé (Steinauer, op. cit., n. 1036). Le consentement du lésé consiste généralement en un acte juridique conférant à l'auteur du trouble un droit réel limité sur l'objet (par ex. une servitude de passage) ou un droit personnel en relation avec

celui-ci (par ex. le droit personnel de parquer son véhicule) (Steinauer, op. cit., n. 1038 et jurisprudence citée). Enfin, le trouble est actuel ou imminent, s'il dure encore ou s'il est sur le point de se produire (Steinauer, op. cit., n. 1039).

**4.2** En premier lieu, les appelants soutiennent que la servitude devrait être interprétée en ce sens que leur accord aurait dû porter tant sur le principe de la plantation des haies litigieuses que sur leur emplacement et leur hauteur, dans les limites du maximum de 1 mètre 50, son but étant de préserver la vue des copropriétaires sur le lac et les montagnes.

Toutefois, si la servitude subordonne effectivement le principe de l'installation de haies ou de clôtures à l'accord des voisins et de l'administrateur de la PPE, elle n'exige en revanche pas que celui-ci porte spécifiquement sur leur emplacement ou leur hauteur, laquelle fait d'ailleurs l'objet d'une règle particulière qui la limite expressément à 1 mètre 50, sans pour autant réserver une quelconque approbation des voisins concernés. Quoi qu'il en soit, les appelants ne se plaignent ni de l'emplacement, ni de la hauteur des buis, mais de leur existence même puisqu'ils concluent à leur enlèvement pur et simple. Cette question n'a donc pas d'incidence sur le sort du litige.

**4.3** En deuxième lieu, les appelants reviennent sur le trouble qui leur est causé par la présence des plantations querellées. Or, comme cela ressort expressément du jugement entrepris, les juges précédents ont retenu que « la présence des haies litigieuses constitue un trouble immatériel direct et actuel qui prive les demandeurs de la pleine jouissance de leur droit d'usage particulier sur le jardin du lot 3 ». Le trouble subi par les appelants a ainsi déjà été reconnu et pris en compte en première instance et les considérations développées à ce titre en appel ne sont dès lors pas pertinentes.

**4.4** Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir fondé leur raisonnement – aboutissant à la constatation qu'ils ont donné

leur accord à la plantation des haies – sur les concessions faites dans le cadre des pourparlers transactionnels et rapportées par M. \_\_\_\_\_ lors de son audition en qualité de témoin. Ils estiment en effet que la réponse donnée par le témoin à l'allégué 58 selon laquelle « il n'y avait pas d'opposition des demandeurs s'agissant du buis sur les deux parties litigieuses. Les demandeurs souhaitaient que le buis soit maintenu à une hauteur moins élevée », alors que « le défendeur souhaitait laisser grandir la haie côté ouest à 1,5 mètre et consentait, pour la paix du voisinage, à tailler sa haie côté nord à 40 cm. » aurait dû être replacée dans le contexte des discussions transactionnelles intervenues entre les parties et n'aurait dès lors pas dû être prise en considération dans le jugement entrepris.

Si le contenu des pourparlers transactionnels ne peut effectivement pas être utilisé au détriment des appelants, comme souligné à juste titre par ceux-ci, il y a lieu de relever que l'allégué 53 ne se réfère pas aux pourparlers transactionnels (contrairement à l'allégué 58). Or, l'allégué 53 (« Une fois encore, afin de tenter de maintenir des bons rapports de voisinage, les défendeurs ont accédé à la demande des époux D. \_\_\_\_\_ et ont fait planter du buis haut de 50 à 60 centimètres sur la limite ouest de leur propriété ») a été validé par le témoin M. \_\_\_\_\_, qui a répondu que c'était exact (« C'est exact »). Sur la base de cette réponse claire, les premiers juges étaient fondés à retenir que c'était à la demande des appelants que les intimés avaient planté des buis en limite ouest de leur jardin. La critique des appelants consistant à dire que le témoignage d'M. \_\_\_\_\_ ne pouvait pas être pris en compte dès lors qu'il aurait trait au contenu des pourparlers transactionnels ne saurait être suivie, car l'allégué confirmé qui a trait à la plantation du buis ne contient aucune référence aux pourparlers transactionnels, étant encore précisé que le fait que le témoin étaye sa réponse en précisant le contenu d'une discussion transactionnelle quant à la hauteur de la taille n'y change rien.

En outre, en lien avec l'allégué 55, qui ne se rapporte pas aux pourparlers transactionnels – ce que les appelants ne prétendent d'ailleurs pas – et qui n'est pas discuté par les appelants, le témoin M. \_\_\_\_\_ a

clairement exprimé que les plaintes des appelants étaient apparues une fois seulement que les buis avaient atteint une hauteur d'un mètre. Le contenu de ce témoignage, qui n'est contredit par aucun élément probatoire figurant au dossier, est propre à démontrer que, dans un premier temps, les appelants n'avaient pas exprimé leur opposition à la plantation litigieuse, ce qui plaide en faveur d'un accord tacite (ou implicite), tel que dûment retenu en première instance, le jugement faisant état du fait que « Les demandeurs avaient donc donné leur accord express (sic), voire tacite, à la pose des haies litigieuses et ce n'est que dans un deuxième temps, lorsque les buis dûment autorisés ont commencé à pousser, qu'ils ont exigé leur rabattement à une hauteur moindre, avant de réclamer leur enlèvement pur et simple ».

**4.5** Dans un quatrième moyen, les appelants contestent les autres indices retenus par les premiers juges s'agissant des buis situés sur la limite nord et considèrent que, même s'ils devaient être admis, ces éléments ne seraient pas comparables à des preuves.

Conformément à ce qui a été retenu par les premiers juges, le dossier contient plusieurs indices convergents qui laissent penser que la haie située sur la limite nord de la propriété des intimés a été plantée dans le cadre des aménagements extérieurs initiaux de la PPE. Il s'agit, d'une part, de la facture du 6 mai 2010 de la société [...] pour du buis et, d'autre part, du courriel du 7 août 2014 de Q.\_\_\_\_\_, qui indique que les aménagements extérieurs du jardin du lot 5 ont été réalisés durant la phase de chantier de la construction, les premiers juges ayant à juste titre précisé que rien n'indiquait qu'à l'époque ce dernier était déjà en affaires avec l'intimé. Les appelants ne développent à ce sujet aucune critique convaincante, se contentant d'opposer leur appréciation à celle des premiers juges, sans indiquer en quoi le raisonnement de ces derniers serait erroné. Aucune remarque n'a été faite lors de la séance de réception des lots et des aménagements extérieurs de la PPE du 5 juillet 2010, et les appelants n'établissent pas que l'aménagement de la haie au nord serait intervenu après ladite séance. Il sera encore observé que cette séance est quant à

elle postérieure aux plans des aménagements extérieurs, en particulier à celui du 8 avril 2010 auquel les appelants se réfèrent dans leur écriture d'appel pour tenter d'expliquer la teneur de leurs premières conclusions. Celles-ci apparaissent d'ailleurs surprenantes dans la mesure où elles tendaient au rabattement de l'une des haies à une certaine hauteur et au remplacement de l'autre, alors même que les appelants soutiennent avoir toujours été en désaccord avec leur principe.

**4.6** Enfin, les appelants estiment que, pour que l'on puisse considérer qu'il y a eu « accord », les intimés auraient dû le solliciter et obtenir de leur part une manifestation de leur adhésion sur tous les points essentiels, en particulier le principe de la plantation d'une haie et sa hauteur.

En l'espèce, la servitude n'exige pas que les propriétaires concernés soient interpellés et n'exclut dès lors pas la conclusion d'un accord implicite. Ainsi, le fait que la plantation des buis n'ait pas été formellement soumise à l'approbation des appelants et que ceux-ci ne l'aient pas expressément acceptée n'est pas déterminant, contrairement à ce qu'ils prétendent. Certaines circonstances justifient au contraire, selon les règles de la bonne foi, l'existence d'une acceptation tacite, même en cas de silence.

En l'occurrence, les haies litigieuses sont visibles depuis la terrasse des appelants, de sorte que leur présence ne pouvait pas leur échapper. Dans ces circonstances, les intimés pouvaient, de bonne foi, s'attendre à ce qu'en cas de désaccord, les appelants se manifestent au moment de la plantation, ou à tout le moins dans un délai raisonnable à compter de celle-ci. Il paraît en effet reconnaissable pour les intimés qu'en cas d'absence de réaction des appelants, ceux-ci expriment en réalité leur accord. En outre, il a été retenu, sans que cela soit remis en cause, que ce n'est que lorsque les buis ont atteint une certaine taille que les appelants ont commencé à se plaindre, ce qui a donné lieu à plusieurs séances de conciliation entre 2012 et 2014. Le fait que les appelants aient, dans un premier temps, accepté tacitement la présence des buis peut dès lors être

présumé. Compte tenu de cette présomption, il appartenait, le cas échéant, aux appelants d'établir l'existence de circonstances particulières qui ne permettraient pas de déduire de leur silence un accord de leur part. Or tel n'a pas été le cas.

Partant, dans l'hypothèse où un accord exprès, voire tacite, ne pouvait pas être retenu sur la base des indices mentionnés précédemment, il y aurait tout de même lieu de constater que les appelants ont accepté la plantation des haies litigieuses, ne serait-ce que de façon implicite, en renonçant à se manifester en temps voulu.

**4.7** Les appelants soutiennent enfin qu'il appartenait aux intimés de prouver qu'ils auraient approuvé ces plantations, et non à eux-mêmes de prouver le contraire.

En l'espèce, l'accord des appelants étant établi (cf. consid. 4.4 à 4.6 ci-dessus), la répartition du fardeau de la preuve est sans objet (ATF 128 III 22 consid. 2d ; 118 II 142 consid. 3a).

**4.8** En définitive, l'ensemble des circonstances propres au cas d'espèce confirme que les appelants ont effectivement accepté l'implantation de buis sur les limites nord et ouest du jardin privatif des intimés. Quant à l'accord donné par l'administrateur de la PPE, il n'est pas remis en cause par les appelants dans leur écriture de seconde instance. Il s'ensuit que le rejet des conclusions tendant à la suppression de deux haies doit être confirmé.

## **5.**

**5.1** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'500 fr. (art. 4 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du

28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

**5.3** Vu l'issue du litige, les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, créanciers solidaires, de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'importance et des difficultés de la cause, ainsi que des opérations nécessaires à la procédure d'appel (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 3'000 francs.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs), sont mis à la charge des appelants D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. Les appelants D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jaques Micheli (pour D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_),
- Me Camille Piguet (pour G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Monsieur le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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).

La greffière :