

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Kühnlein et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Boryszewski

* * * * *

Art. 58 al. 1 et 113 al. 1 CPC ; art. 8 et 730 al. 2 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**_____, à Ollon, défendeur, et sur l'appel joint interjeté par **R.**_____, à Sierre, demanderesse, contre le jugement rendu le 15 mai 2017 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause les divisant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 15 mai 2017, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande déposée le 15 janvier 2016 par R._____ contre L._____ (I), a dit que celui-ci était débiteur de R._____ et lui devait immédiat paiement de 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2012, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2013, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2014, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2015 et 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2016 (II), a constaté que R._____ était libéré du paiement en faveur de L._____ du montant de 15'000 fr. réclamé par ce dernier sur la base de l'acte de modification de limite et de constitution de servitude du 31 mai 2005 et de son avenant du 16 octobre 2008 (III), a ordonné la radiation de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites et faillites du district de Sierre (IV), a arrêté les frais judiciaires à 7'000 fr., les a mis par 6'000 fr. à la charge de L._____, par 1'000 fr. à la charge de R._____ et les a compensés avec les avances versées par R._____ (V), a dit que L._____ était le débiteur de R._____ de 6'000 fr. en remboursement des avances versées (VI) et de 2'571 fr. à titre de dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont en substance retenu que, dans le cadre du plan d'aménagement détaillé (ci-après : PAD) à [...], de l'acte de modification de limites et de constitution de servitudes du 31 mai 2005 et de l'avenant à ce dernier du 16 octobre 2008, les obligations prises par le défendeur selon ce dernier acte étaient des obligations personnelles et ne déployaient aucun effet sur le plan des droits réels. Pour rappel, cet avenant prévoyait que la servitude de passage à pied et pour tous véhicules ainsi que tous les services et équipements prévus dans l'acte du 31 mai 2005 devaient être complètement réalisés dans un délai de trois ans courant dès le début des travaux de la villa n° [...] construite dans le cadre du PAD, qu'en cas de dépassement du délai de trois ans, l'indemnité de 15'000 fr. due par la demanderesse aux partenaires du PAD ne serait plus exigible et qu'en cas de dépassement du délai de trois ans pour la

réalisation des travaux, une indemnité forfaitaire de 6'000 fr. serait due par le défendeur en faveur de la demanderesse, d'année en année pour chaque année de retard supplémentaire. Enfin, l'accès définitif à pied et pour tous les véhicules objet de la servitude de passage à charge de la parcelle n° [...] de l'époque et de la parcelle n° [...] en faveur de la parcelle n° [...] propriété de la demanderesse devait être goudronné. Les premiers juges ont retenu que l'accès n'avait toujours pas été goudronné et que le défendeur n'était pas dans l'impossibilité juridique de respecter les engagements pris, de sorte que la parcelle n° [...] n'avait pas été équipée conformément aux engagements pris selon le rapport de [...] SA du 22 novembre 2016. Quant à la demanderesse, l'opposition qu'elle avait formée n'était pas dirigée contre l'objet prévu dans la convention et elle n'avait de surcroît pas violé ses obligations découlant de l'avenant du 16 octobre 2008. Les premiers juges ont ainsi admis l'entier des conclusions de la demanderesse à l'exception de la condamnation au paiement des 6'000 fr. pour les prochaines années.

B. Par acte du 14 juin 2017, L._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, implicitement à sa réforme en ce sens que la demande déposée par R._____ le 15 janvier 2016 soit rejetée, que sa demande reconventionnelle soit admise et que R._____ soit condamné à payer à L._____ le montant de 15'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 octobre 2014.

Par réponse du 4 septembre 2017, R._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Il a également interjeté un appel joint, en concluant à ce que L._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 6'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 21 octobre 2017, à ce que le jugement précité soit réformé en ce sens que L._____ soit condamné à lui verser une indemnité de 7'042 fr. 85 à titre de dépens pour la procédure de première instance et à ce que L._____ soit condamné à lui verser une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens pour la procédure d'appel.

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

1. En 2004, un PAD proposant « un ensemble bâti cohérent d'une haute qualité pour le secteur [...] sud » a été mis à l'enquête et approuvé par le conseil municipal de [...].

2. Les parcelles suivantes étaient concernées par le PAD [...] sud :

- La parcelle n° [...] du Registre foncier de [...], propriété de la SNC - hoirs [...],

- Les parcelles n^{os} [...] du Registre foncier de [...], propriété de [...],

- Les parcelles n^{os} [...] du Registre foncier de [...], propriété de [...],

- Les parcelles n^{os} [...] du Registre foncier de [...], propriété de [...].

La parcelle n° [...] du Registre foncier de Sierre, propriété de la SNC – hoirs de [...], a depuis lors été divisée en 6 parcelles distinctes, soit les parcelles n^{os} [...].

3. A l'époque de la mise en place du PAD [...] sud, la demanderesse était notamment propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier de [...], sise en bordure de la zone concernée par le PAD.

4. Dans le cadre du PAD [...] sud, les différents partenaires propriétaires des parcelles concernées et la demanderesse ont signé, le 31 mai 2005, un acte de modification de limites et de constitution de servitudes. Ledit acte, auquel un plan était annexé, prévoyait notamment la constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous les véhicules en faveur de la parcelle n° [...], propriété de la demanderesse, à charge de la parcelle n° [...] de l'époque – soit

actuellement à charge des parcelles n^{os} [...] [...] – et de la parcelle n^o [...]. Ledit accès devait être « exécuté jusqu'à la parcelle n^o [...] à l'initiative et aux frais des partenaires du PAD de [...] sud dans le cadre de la réalisation de ce PAD ». L'assiette de la servitude était dessinée en jaune sur le plan annexé à l'acte.

La servitude de passage était « destinée à desservir sans limitation aucune la parcelle n^o [...] » propriété de la demanderesse.

Les parties admettent toutes deux que l'accès faisant l'objet de la servitude de passage devait être réalisé jusqu'à la limite entre les parcelles n^{os} [...] et [...], soit la parcelle n^o [...] y compris.

L'acte du 31 mai 2005 prévoyait également la constitution d'une servitude foncière de raccordement en faveur de la parcelle n^o [...], propriété de la demanderesse, à charge de la parcelle n^o [...] de l'époque – soit actuellement à charge des parcelles n^{os} [...] – et de la parcelle n^o [...].

Cette servitude devait permettre au propriétaire de la parcelle n^o [...], en l'occurrence la demanderesse, de se raccorder sur les conduites et équipements réalisés dans le cadre du PAD [...] sud (égouts, eau, gaz, électricité, câbles TV, etc.), en limite sud de la parcelle n^o [...] (soit à la limite entre les parcelles n^{os} [...]), selon assiette dessinée en rouge sur le plan annexé à l'acte.

Cette servitude devait également permettre « le passage des canalisations sur la parcelle n^o [...] jusqu'en limite de la parcelle n^o [...] ».

Les travaux d'installation des conduites et des équipements jusqu'en limite sud de la parcelle n^o [...] (soit à la limite entre les parcelles n^{os} [...]) devaient également être exécutés dans le cadre de la réalisation du PAD [...] sud et leurs frais étaient à la charge des partenaires dudit PAD à l'époque.

En contrepartie des servitudes constituées en faveur de la parcelle n° [...] propriété de la demanderesse, l'acte prévoyait que cette dernière verserait aux partenaires du PAD [...] sud la somme totale forfaitaire de 15'000 francs. Cette somme était « payable lors de la réalisation d'un accès définitif à pied et à véhicule jusqu'à la limite de la parcelle n° [...] ».

5. Le 16 octobre 2008, un avenant à l'acte de modification de limites et de constitution de servitudes a été signé par les parties.

A cette occasion, le défendeur agissait tant pour lui-même que pour le compte des différents partenaires du PAD [...] sud en vertu de procurations.

L'avenant précité prévoyait que la servitude de passage à pied et pour tous véhicules ainsi que tous les services et équipements prévus dans l'acte du 31 mai 2005 seraient complètement réalisés dans un délai de trois ans courant dès le début des travaux de la villa n° [...] construite dans le cadre du PAD [...] sud. En cas de dépassement du délai de trois ans susmentionné, l'avenant prévoyait que l'indemnité de 15'000 fr. due par la demanderesse aux partenaires du PAD [...] sud ne serait plus exigible. De plus, en cas de dépassement du délai de trois ans pour la réalisation des travaux, une indemnité forfaitaire de 6'000 fr. serait due par le défendeur en faveur de la demanderesse, d'année en année pour chaque année de retard supplémentaire. De plus, l'accès définitif à pied et pour tous les véhicules objet de la servitude de passage à charge de la parcelle n° [...] de l'époque – soit actuellement à charges des parcelles n°s [...] – et de la parcelle n° [...] en faveur de la parcelle n° [...] propriété de la demanderesse devait être goudronné (« dessertes goudronnées »).

Tant la servitude de passage en faveur de la parcelle n° [...] que celle de raccordement devaient être inscrites au Registre foncier de [...], par le défendeur, à ses frais.

Dans l'avenant à l'acte du 31 mai 2005, le défendeur s'est engagé à ne pas construire une villa située à une quarantaine de mètres de la maison de la demanderesse. Il a également été prévu que les parcelles n^{os} [...] seraient maintenues en vignes et que le ré-encépagement de ces parcelles serait effectué au printemps 2009. Le défendeur a accepté de payer les frais de ré-encépagement de la parcelle n° [...]. Il s'est également engagé à mettre, à ses frais, une clôture sur la parcelle n° [...].

L'avenant prévoyait finalement que la demanderesse s'engageait à « ne pas faire opposition dans la mise à l'enquête des villas urbaines n^{os} 14, 15, 18, 19, 20, 21 ainsi que du garage collectif prévu ». Ce projet de construction a fait l'objet d'une mise à l'enquête dans le bulletin officiel du canton du Valais du 17 octobre 2008. L'engagement pris par la demanderesse contenait une réserve concernant notamment le respect des règles de police des constructions et des engagements pris dans l'avenant.

La signature de l'avenant du 16 octobre 2008 est intervenue dans le cadre de discussions qui ont eu lieu entre les parties, en présence de l'architecte de ville et du responsable de l'édilité, suite à l'opposition formée par la demanderesse à la construction de la première étape du projet du défendeur, soit la villa n° 17.

6. Par acte de cession du 4 décembre 2008, la demanderesse est devenue propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier de [...], dont le propriétaire jusque-là était le défendeur. Ledit acte ne faisait qu'exécuter la convention signée entre les parties le 17 novembre 2008. Cette convention prévoyait que tous les accords passés entre les parties antérieurement à sa signature restaient valables, soit notamment l'acte du 31 mai 2005 et son avenant du 16 octobre 2008. Il a été admis en procédure par les deux parties qu'ainsi, malgré la cession de la parcelle n° [...] intervenue entre le défendeur et la demanderesse, le défendeur restait tenu d'exécuter les obligations découlant de l'acte du 31 mai 2005

et de son avenant, soit notamment de réaliser les servitudes telles que prévues dans ses différents actes. Ainsi, lorsque le défendeur est devenu propriétaire de toutes les parcelles situées dans le périmètre du PAD [...] sud, il a repris tous les droits et obligations découlant du PAD [...] sud vis-à-vis de la demanderesse, en particulier la créance de 15'000 fr. prévue dans l'acte du 31 mai 2005.

Le 13 juin 2008, par la plume de son avocat, le défendeur a confirmé à la Ville de [...] sa volonté d'exécuter les travaux de constitution des servitudes susmentionnées, dans le cadre des travaux liés au PAD [...] sud.

7. Les travaux de construction de la villa n° [...] du PAD [...] sud ont débuté le 20 octobre 2008.

Le 16 juillet 2011, le défendeur a informé la demanderesse qu'il avait terminé la réalisation d'un accès définitif à pied et pour tous véhicules jusqu'à la limite de la parcelle n° [...], et qu'il avait installé tous les services (eau, gaz, eaux usées, électricité, etc.) jusqu'à la limite de la parcelle n° [...]. Le défendeur n'a toutefois montré aucun plan des prétendus services installés à la demanderesse, ni d'ailleurs informé [...] SA de leur emplacement pour qu'ils soient répertoriés.

Conformément à l'acte du 31 mai 2005, au plan annexé et à son avenant, l'accès définitif goudronné devait être réalisé jusqu'à la limite sud-est de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], soit sur la parcelle n° [...] elle-même, dès lors que l'accès devait permettre de desservir la parcelle n° [...] propriété de la demanderesse. Le défendeur a d'ailleurs confirmé, par courrier de son avocat du 6 mai 2015, qu'il était vrai que la servitude de passage n'avait pas été aménagée sur la parcelle n° [...]. Il est ainsi admis que le goudronnage de l'assiette de la servitude sur la parcelle n° [...] du demandeur n'a pas été réalisé à ce jour. Il est également admis que pour procéder au goudronnage de la servitude, le propriétaire doit être au bénéfice d'une autorisation de construire de la

Commune de [...] et que seul le propriétaire d'une parcelle peut faire cette demande auprès de la commune. La demanderesse n'a jamais fait une telle demande à la Commune de [...].

Il résulte notamment du rapport du 22 novembre 2016 de la société [...] SA que deux canalisations ont été enfouies pour les besoins de l'électricité et de la fibre optique, sous la parcelle n° [...], et qu'elles se terminent à 2.5 mètres de la limite entre les parcelles n^{os} [...], étant précisé qu'aucun câble électrique ou fibre optique n'a été tiré dans ces tubes. Il est également précisé que les frais de ces travaux ont été entièrement pris en charge par le maître de l'ouvrage. En revanche, aucune conduite d'eau potable ni de gaz n'a été posée sur la parcelle n° [...]. Afin de poser des conduites d'eau potable et de gaz sur la parcelle n° [...], la demanderesse devra rejoindre les points de raccordement indiqués sur le plan « Annexe 4 » et cette opération nécessitera l'obtention de servitudes de passage sur les parcelles avoisinantes.

8. Le 12 janvier 2015, le défendeur a fait notifier à la demanderesse un commandement de payer la somme de 15'000 francs. La demanderesse y a formé opposition totale.

9. Le 30 mars 2015, par la plume de son conseil, la demanderesse a imparti un délai de 10 jours au défendeur pour effectuer, en sa faveur, le versement de la somme de 19'294 fr. 50.

Le défendeur ne s'est pas exécuté.

10. Le 15 janvier 2016, R._____ a déposé une demande, par laquelle elle a conclu à ce que L._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2012, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2013, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2014, 6'000 fr. avec

intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2015 et 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2016 (I) et à ce qu'il soit constaté qu'elle est libérée du paiement en faveur de L._____ du montant de 15'000 fr. réclamé par ce dernier sur la base de l'acte de modification de limites et de constitution de servitudes du 31 mai 2005 et de son avenant du 16 octobre 2008 (II).

Par réponse du 29 avril 2016, L._____ a conclu au rejet de la demande précitée et a conclu reconventionnellement à ce que R._____ soit condamnée à lui verser le montant de 15'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 13 octobre 2014 et à ce que tous ses frais de procédure et de décision ainsi que ses dépens soient mis à la charge de R._____.

Le 10 octobre 2016, R._____ a modifié ses conclusions en concluant à ce que L._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2012, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2013, 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2014 et 6'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 octobre 2015 (I), à ce qu'il soit condamné à lui verser la somme de 6'000 fr. par année de retard supplémentaire, aussi longtemps que les travaux relatifs aux servitudes de passage et de raccordement prévues par l'acte de modification de limites et de constitution de servitudes du 31 mai 2005 et son avenant du 16 octobre 2008 n'auraient pas été effectués, la première fois le 21 octobre 2016, puis ainsi de suite d'année en année (II), à ce qu'il soit constaté que R._____ est libérée du paiement en faveur de L._____ du montant de 15'000 fr. réclamé par ce dernier sur la base de l'acte de modification de limites et de constitution de servitudes du 31 mai 2005 et de son avenant du 16 octobre 2008 (III), à ce que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites et faillites du district de Sierre soit radiée (IV), et à ce que les conclusions de la réponse déposée par L._____ le 29 avril 2016 soient rejetées (V).

Par déterminations du 20 janvier 2017, L._____ a conclu au rejet des conclusions modifiées prises par R._____ le 10 octobre 2016 et a requis la dénonciation d'instance à la société [...] Sàrl, Chemin [...].

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable 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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel doit être introduit dans les trente 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), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures 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. 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. cit.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelant invoque tout d'abord une violation de la maxime de disposition. Il fait valoir qu'en admettant la conclusion I figurant dans le mémoire de l'intimée du 10 octobre 2016 d'un montant de 30'000 fr., les

premiers juges auraient accordé à celle-ci plus que ce qu'elle demandait en réalité, soit 24'000 francs.

3.2 Selon la maxime de disposition consacrée en procédure civile par l'art. 58 al. 1 CPC, le juge ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Cette disposition consacre le principe *ne ultra petita*, qui signifie que le demandeur détermine librement l'étendue de la prétention qu'il déduit en justice, alors que le défendeur décide de la mesure dans laquelle il veut se soumettre à l'action (Haldy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 1 ss ad art. 58 CPC). Le montant global réclamé permet de déterminer si le juge est demeuré dans le cadre des conclusions prises. Lorsqu'une prétention est décomposée en postes distincts, le juge ne statue pas *ultra petita* lorsqu'il alloue à une partie plus que ce qu'elle réclame sur un poste et moins sur un autre, pour autant qu'il n'aille pas au-delà du montant total réclamé, à moins que chaque poste fasse l'objet d'une conclusion spécifique (note Philippe Schweizer in RSPC 2007 p. 13). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que lorsqu'une demande tend à l'allocation de divers postes d'un dommage reposant sur une même cause, le tribunal n'est lié que par le montant total réclamé (TF 5A_924/2013 du 20 mai 2014, résumé in RSPC 2014 p. 419).

3.3 En l'espèce, le 10 octobre 2016, la demanderesse a conclu au paiement de 24'000 fr. (I) et de 6'000 fr. par année de retard supplémentaire (II). L'appelant passe sous silence cette conclusion II qui n'a certes pas été allouée dans son entier – d'où la répartition des frais et nonobstant le chiffre I du jugement entrepris –, mais qui permet de condamner l'appelant au paiement de 30'000 fr. dès lors qu'une année supplémentaire s'est écoulée. Son grief ne peut dès lors qu'être rejeté.

4.

4.1 L'appelant soutient ensuite que les premiers juges auraient violé l'art. 730 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), en ce sens que les obligations contenues dans l'acte de modification de

limite et de constitution de servitude du 31 mai 2005 et dans l'avenant du 16 octobre 2008 le complétant seraient destinées à rendre possible et à faciliter l'exercice de la servitude. Il s'agirait dès lors d'une obligation accessoire selon lui, ce d'autant plus que les frais relatifs aux travaux de pose prévus apparaîtraient bien moins importants que l'atteinte à la liberté personnelle du propriétaire du fonds servant.

4.2 Selon l'art. 730 CC, la servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (al. 1). Une obligation de faire ne peut être rattachée qu'accessoirement à une servitude. Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte d'une inscription au registre foncier (al. 2). D'après l'art. 737 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1). Il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable possible (al. 2). Aux termes de l'art. 741 al. 1 CC, le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude.

Si les parties sont en principe libres de déterminer le contenu d'une servitude foncière (art. 19 CO [Code des obligations ; RS 220]), leur liberté est néanmoins limitée par la loi. L'art. 730 al. 1 CC rappelle en effet que la servitude ne doit pas consister en une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, mais en un devoir de tolérance ou d'abstention, à savoir une attitude passive et non active du propriétaire grevé (cf. ATF 106 II 315 consid. 2e ; Liver, Zürcher Kommentar, 2^e éd., 1980, n. 76 ad art. 737 CC ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 5^e éd., 2012, nn. n. 2205). Le titulaire exerce ainsi sa maîtrise – limitée – sur le fonds grevé sans le concours de son propriétaire, celui-ci étant simplement tenu de respecter le droit réel du titulaire. Il n'y a donc en principe pas de rapport d'obligation entre les deux propriétaires, sous réserve toutefois de deux cas particuliers, à savoir l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) et la charge d'entretien

(art. 741 CC ; Steinauer, op. cit., n. 2278 ; Rey, Berner Kommentar, 2^e éd., 1981, n. 149 ad art. 730).

Selon l'art. 730 al. 2 CC, une obligation de faire peut en effet être constituée, à titre accessoire, en relation avec une servitude foncière. Cette règle permet ainsi aux parties de prévoir, sans avoir à constituer de charge foncière, que le propriétaire du fonds servant doit faciliter ou assurer l'exercice de la servitude par des prestations positives, généralement liées à l'entretien des ouvrages ou installations nécessaires à l'exercice du droit (Steinauer, op. cit., n. 2219 et les réf. citées ; Liver, op. cit., n. 202 ss et 212 ss ad art. 730 CC). L'obligation est accessoire si, par son contenu, elle est destinée à permettre, faciliter ou assurer l'exercice de la servitude et si, par son étendue, elle ne représente pas pour le propriétaire du fonds servant une charge plus lourde que la servitude elle-même (ATF 106 II 315 consid. 2^e ; Liver, op. cit., n. 202 ss ad art. 730 CC).

L'art. 741 al. 1 CC prévoit quant à lui que l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude appartient au propriétaire du fonds dominant, la même règle valant pour les frais de construction de ces installations, au moins lorsque celles-ci servent exclusivement à l'exercice de la servitude (Steinauer, op. cit., t. II n. 2283 ; Liver, op. cit., n. 28 ad art. 741). Les règles de l'art. 741 al. 1 CC n'étant pas de droit impératif, les parties peuvent y déroger, par exemple en prévoyant une obligation supplémentaire du propriétaire du fonds dominant d'entretenir les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, c'est-à-dire une obligation allant au-delà de ce à quoi l'oblige l'art. 741 al. 1 CC (Deschenaux, Le registre foncier, in : Traité de droit privé suisse, volume V, t. II, 2, 1983, p. 558, note infrapaginale n. 3 ; Liver, op. cit., n. 67 ss ad art. 741 CC), ou encore en établissant que la charge de l'entretien incombera exclusivement au propriétaire du fonds servant (TF 5A_229/2010 du 7 juillet 2010 consid. 4.4.1 ; Steinauer, op. cit., t. II, n. 2285 ; Liver, op. cit., n. 67 ad art. 741 CC).

Tant l'obligation accessoire que les devoirs liés à la charge d'entretien constituent des obligations rattachées *propter rem* au droit de servitude lorsqu'ils sont signalés dans l'inscription au registre foncier (ATF 124 III 289 consid. 1c ; Steinauer, op. cit., t. II n. 2220b ; 2283a et 2285a ; Rey, op. cit., n. 155 ss ad art. 730 CC ; Liver, op. cit., nn. 230 ad art. 730 et 73 ss ad art. 741 CC ; Deschenaux, op. cit., p. 558, note infrapaginale n. 3 ; Petitpierre, in Basler Kommentar, 4^e éd., 2011, n. 16 ad art. 741 CC). Sous ces deux seules réserves, il n'est cependant pas possible d'intégrer à la servitude foncière elle-même une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, respectivement du fonds dominant. Les obligations convenues par les parties dans le cadre de la constitution de la servitude qui n'entrent pas dans la définition de l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) ou de la charge d'entretien (art. 741 CC) doivent par conséquent être considérées comme des obligations de nature personnelle, qui ne lient que les parties au contrat (TF 5A_229/2010 du 7 juillet 2010 consid. 4.1.1). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que l'aménagement d'une dalle suffisamment solide pour permettre l'aménagement d'une terrasse n'était pas une obligation accessoire de la servitude d'empiètement destinée à la construction d'une dalle de toiture au-dessus de la terrasse car elle ne permettait nullement de faciliter l'exercice de la servitude d'empiètement.

4.3 En l'espèce, l'acte de constitution de la servitude du 31 mai 2005 prévoit en p. 19 pour la servitude de passage à pied et à tous véhicules que cet accès sera exécuté jusqu'à la parcelle n° [...] à l'initiative et aux frais des partenaires du PAD dans le cadre de la réalisation de celui-ci. S'agissant de la servitude foncière de raccordement, il est prévu que la propriétaire de la parcelle n° [...] pourra se raccorder sur les conduites et équipements réalisés dans le cadre du PAD, la servitude permettant également le passage des canalisations sur la parcelle n° [...]. En outre, l'acte indique en p. 21 qu'en contrepartie des servitudes constituées en faveur de sa parcelle, la demanderesse versera aux partenaires du PAD la somme totale forfaitaire de 15'000 fr., montant payable une fois réalisé un accès

définitif à pied et à véhicules jusqu'à la limite de la parcelle n° [...]. Les travaux de canalisation et de goudronnage sont dès lors étroitement liés à l'exercice de la servitude. Ils ont d'ailleurs été prévus dans l'acte constitutif. Même si celui-ci ne les détaille pas, il est difficile de concevoir le passage de tous véhicules sur une route non goudronnée et le raccordement de conduites sans la réalisation de travaux souterrains de canalisation. Contrairement à l'arrêt fédéral précité, où le droit de bénéficier d'une terrasse dallée ne servait pas l'exercice du droit d'empiètement du toit qui se trouvait au-dessus de la terrasse, l'exécution de travaux de canalisation et de goudronnage sert respectivement les droits de raccordement et de passage et doivent être considérés comme des obligations accessoires, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

La question n'est cependant pas là. Dans l'avenant du 16 octobre 2008, l'appelant s'engage à céder gratuitement la parcelle n° [...] à l'intimée (appel, n° 2.17 p. 5), si bien que celle-ci deviendra propriétaire des deux fonds, servants et dominants. Dans le même document, il est prévu que tous les travaux concernant la servitude seront réalisés avant le début de la construction de la villa n° 16, laquelle a commencé le 20 octobre 2008. Puis, dans la convention du 17 novembre 2008, les parties précisent que le ré-encépagement de la parcelle n° [...] comme prévu dans l'avenant daté du 16 octobre 2008 ainsi que tous les autres accords passés entre les parties antérieurement à la signature de cette convention restent valables. Enfin, le 16 juillet 2011, l'appelant écrit à l'intimée pour lui demander de s'acquitter du montant de 15'000 fr. au motif qu'il avait réalisé un accès définitif à pied et à véhicules à la limite de sa nouvelle parcelle n° [...] et installé tous les services, eau, gaz, eaux usées, électricité etc. jusqu'à la limite de la parcelle n° [...]. Il résulte ainsi des pièces produites que les parties ont toujours considéré, même au moment du transfert de la parcelle grevée, que les obligations liées à l'exercice de la servitude litigieuse devaient être exécutées par l'appelant personnellement. Celui-ci ne peut dès lors pas soutenir dans le cadre de la procédure ne pas

être débiteur des obligations convenues au motif que la parcelle a été cédée à l'intimée.

5.

5.1 L'appelant invoque une violation du fardeau de la preuve au motif que les premiers juges n'auraient pas dû retenir que la parcelle n° [...] n'était pas équipée conformément aux engagements pris. Il estime que le rapport de [...] SA démontrerait le contraire.

5.2 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689, JdT 2007 I 69 [rés.], SJ 2007 I 185 consid. 4.5). Elle accorde également à la partie ayant la charge de la preuve le droit de faire administrer des preuves pour des allégations pertinentes (ATF 129 III 18, SJ 2003 I 208 consid. 2.6).

Si une partie conteste un fait négatif, elle doit apporter les éléments permettant de le mettre en doute (Piotet, Commentaire romand, CC I, n. 53 ad art. 8 CC et réf. cit. ; ATF 119 II 305 [fr.]). L'art. 8 CC est violé si la juridiction cantonale statuant au fond admet comme étant justes des allégations non prouvées d'une partie, sans se soucier du fait qu'elles ont été contestées par la partie adverse, ou, surtout, ne fait pas administrer de preuves sur des faits pertinents. L'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves et ne précise pas comment ni par quels moyens la preuve doit être administrée, ni de quelle manière le juge doit l'apprécier (ATF 137 III 226 [fr.], JdT 2011 II 431 [rés.]). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge que le fait litigieux est établi, la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC) n'a plus d'objet (ATF 132 III 626 consid. 3.4 ; ATF 119 II 114 consid. 4c et les arrêts cités).

5.3 L'inexécution des travaux a été alléguée dans la demande aux allégués 31 et suivants. S'agissant de l'accès goudronné, il devait être réalisé jusqu'à la limite sud-est de la parcelle n° [...] et l'appelant a

confirmé que cela n'avait pas été fait (pièce 16 p. 2, courrier de Me Gard et all. 82 de la réponse). Pour ce motif déjà, il y a lieu de constater que l'appelant n'a pas exécuté les travaux. S'agissant de tous les services qui devaient être installés (eau, gaz, eaux usées, électricité, etc.), l'intimée a déclaré dans sa demande que rien ne prouvait que la servitude de raccordement avait été réalisée (all. 46). S'agissant d'un fait négatif, il appartenait à l'appelant de démontrer le contraire. Celui-ci a produit des photos des fouilles datées du 19 octobre 2011 et a requis l'audition du responsable de [...] SA. Le bureau technique de [...] SA, interpellé, a déclaré par courrier du 22 novembre 2016 que des canalisations avaient été enfouies pour les besoins de l'électricité et de la fibre optique, mais qu'en ce qui concernait l'eau et le gaz, aucune conduite n'avait été posée sur la parcelle litigieuse. Les photos ne démontraient pas le contraire. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'appelant ne s'était pas exécuté et il n'y a pas violation de l'art. 8 CC.

6.

6.1 L'appelant estime encore que l'intimée ne pouvait pas attendre plus de cinq ans après les travaux pour réclamer la peine conventionnelle pour inexécution et que cette attitude constituerait un abus de droit. En outre, il se prévaut d'une violation des art. 160 ss CO, soutenant qu'il était dans l'impossibilité d'exécuter les travaux sans le consentement de l'intimée.

Pour l'intimée et appelante par voie de jonction, un montant supplémentaire de 6'000 fr. serait dû à compter du 21 octobre 2017, dont il conviendrait de tenir compte dans le cadre de la procédure d'appel.

6.2 Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où

l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; TF 5A_711/2014 du 8 janvier 2015 consid. 4.3).

La clause pénale ou peine conventionnelle (art. 160 à 163 CO) est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation pour les cas d'inexécution, d'exécution imparfaite ou tardive de son obligation. La prestation stipulée dans la clause pénale est due indépendamment du dommage subi par le créancier et, sauf convention contraire, même si celui-ci n'a encouru aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, éd., 1997, n. 272, p. 862), sous réserve de son caractère réductible (art. 163 al. 3 CO). La jurisprudence a admis que l'engagement de se comporter conformément au contrat peut faire l'objet d'une clause pénale (ATF 122 III 420 consid. 2a). Dans ce contexte, les parties sont libres de définir le comportement que la peine conventionnelle est destinée à empêcher. Aux fins de créer une pression générale en faveur d'une exécution conforme au contrat, elles peuvent en particulier convenir d'une clause générale selon laquelle une peine conventionnelle est due pour chaque violation d'un devoir contractuel. L'interprétation de telles clauses a lieu selon l'art. 18 CO (ATF 135 III 433 consid. 4.2, JdT 2009 I 479, p. 485).

6.3 En l'espèce, il faut souligner que l'intimée n'a fait que réagir au commandement de payer qui lui a été notifié par l'appelant, lequel se prévalait de l'exécution des travaux pour requérir le paiement des 15'000 fr. Il est manifeste que l'intimée, qui avait toléré la situation dans un premier temps, a changé d'avis à réception du commandement

de payer qui lui a été notifié, mais l'on ne voit pas en quoi cela créerait une injustice manifeste. Il n'y a pas en soi d'abus à attendre cinq ans avant de réclamer l'exécution d'une prestation. En outre, l'appelant ne peut pas se prévaloir de l'absence de consentement pour l'exécution des travaux dès lors qu'un tel consentement n'a pas même été requis.

Quant au montant de 6'000 fr. réclamé par l'intimée dans l'appel par voie de jonction, l'art. 163 al. 3 CO permet au juge de réduire la peine conventionnelle dans le temps. En revanche, l'inexécution de travaux ne donne pas lieu à une peine conventionnelle de durée indéterminée et les travaux n'ont été que partiellement inexécutés. On relèvera encore que l'admission des cinq années de peine conventionnelle, soit 30'000 fr. en capital, devrait permettre à l'intimée de faire réaliser les travaux par un tiers si elle le souhaite, même si la peine conventionnelle n'est pas destinée à couvrir le dommage. Un montant supérieur apparaît manifestement disproportionné.

7.

7.1 L'intimée et appelante par voie de jonction soutient que les premiers juges, dans le cadre de la répartition des frais judiciaires et de la fixation des dépens, n'ont pas tenu compte de l'émolument forfaitaire de conciliation par 900 fr. qui avait été mis à sa charge.

7.2 Le TF relève que les avis divergent sur la question de savoir si le juge ordinaire saisi de l'échec de la conciliation est en droit d'allouer des dépens pour la phase de conciliation (ATF 141 III 20 consid. 5.2 et 5.3). Il ressort de cet arrêt certains auteurs, dont Sterchi et Urwyler, sont d'avis que l'interdiction d'allouer des dépens vaut uniquement dans les cas où la conciliation aboutit. Si celle-ci échoue, l'interdiction perd sa raison d'être, soit favoriser une conciliation. En conséquence, les dépens de la procédure de conciliation doivent être pris en compte par le jugement rendu dans le procès au fond ; ces dépenses sont de mise pour défendre correctement les intérêts des parties, notamment les honoraires d'avocat

afférents à la procédure de conciliation (ATF 141 III 20 précité consid. 5.2 et les réf. cit.).

L'art. 113 CPC s'oppose à l'allocation de dépens "en" procédure de conciliation, et non pas "pour" la procédure de conciliation. Le texte légal ne fait donc nullement obstacle à l'allocation de dépens pour cette phase procédurale dans le cadre d'un jugement au fond rendu par le juge ordinaire. Une telle solution ne va pas non plus à l'encontre du but poursuivi par le législateur. L'interdiction formulée à l'art. 113 al. 1 1^{re} phrase CPC vise à favoriser l'aboutissement de la tentative de conciliation ; les discussions restent limitées au litige au fond, sans que s'y ajoute un point de discussion supplémentaire au sujet de prétentions en remboursement de dépens. Par contre, la perspective d'échapper ultérieurement au paiement de ces dépens dans l'hypothèse où la conciliation échoue ne va pas influencer sur les chances de concilier ; c'est bien plutôt le risque de devoir payer ces dépens qui pourrait à l'occasion amener les parties à accepter un arrangement au sujet de prétentions incertaines, plutôt que de les soumettre au juge ordinaire. Hormis la question de la comparution à l'audience de conciliation, il devrait souvent être malaisé, voire impossible, de distinguer dans quelle mesure le travail de l'avocat était utile pour la seule procédure de conciliation, respectivement dans quelle mesure il était de toute façon nécessaire pour la procédure au fond. En effet, la préparation de la cause, en fait et en droit, en vue de la procédure de conciliation est acquise et bénéficie ensuite à la conduite du procès au fond ; à défaut, ce même travail devrait en règle générale être fait pour l'introduction de l'action au fond devant le juge ordinaire. Astreindre ce juge à ventiler les dépens afin d'éliminer ceux qui sont uniquement inhérents à la procédure de conciliation apparaît dès lors peu praticable et d'un impact limité. Il sied donc de retenir que l'art. 113 CPC n'interdit pas au juge ordinaire d'allouer, dans le cadre du jugement au fond, des dépens pour la procédure de conciliation (ATF 141 III 20 précité consid. 5.3 et les réf. cit.).

7.3 En l'espèce, comme le relève la jurisprudence fédérale précitée, dans le cadre d'une procédure ordinaire, l'art. 113 CPC n'interdit

pas au juge ordinaire d'allouer, dans le cadre du jugement au fond, des dépens pour la procédure de conciliation. Si tel n'a pas été le cas en espèce, il ne résulte toutefois pas de l'arrêt précité l'obligation pour le magistrat d'allouer de tels dépens. Quant à la fixation des dépens au plancher de la fourchette prévue par le TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6], cela relève de la marge d'appréciation dont disposent les premiers juges. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

8. En conclusion, l'appel et l'appel joint doivent être rejetés – étant précisé que ce dernier doit l'être selon le mode procédural de l'art. 312 al 1 CPC – et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel principal, arrêtés à 1'450 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant et intimé par voie de jonction L._____, qui succombe sur son appel (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'074 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction R._____, qui succombe sur son appel joint (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera la somme de 2'000 fr. à l'intimée à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC).

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

I. L'appel est rejeté.

II. L'appel joint est rejeté.

III. Le jugement est confirmé.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel principal, arrêtés à 1'450 fr. (mille quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelant et intimé par voie de jonction L._____.

V. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'074 fr. (mille septante-quatre francs), sont mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction R._____.

VI. L._____ versera à R._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. 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 Basile Couchepin pour L._____,
- Me Emilie Praz pour R._____,

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

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

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :