

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 91 et 311 al. 1 CPC ; 2 al. 2 et 737 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.X.**_____, à W***, **C.X.**_____, à Q***, et **D.X.**_____, à R***, demandeurs, contre le jugement rendu le 17 avril 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **G.**_____ et **J.**_____, tous deux à S***, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 17 avril 2023, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 10 janvier 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale ou les premiers juges) a déclaré irrecevable la demande déposée le 5 janvier 2017 par B.X._____, C.X._____, et D.X._____ à l'encontre de G._____ et J._____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 14'516 fr. et les a mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux (II), a condamné les demandeurs au remboursement, solidairement entre eux, de la somme de 1'598 fr. versée par G._____ et J._____ au titre de leur avance des frais judiciaires (III) ainsi qu'au paiement de la somme de 39'375 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que la valeur litigieuse de 100'000 fr. n'était pas atteinte et que la Chambre patrimoniale était donc incompétente *ratione valoris*. Ils ont retenu par ailleurs que dans l'hypothèse où la demande aurait été recevable, elle aurait dû être rejetée, dans la mesure où elle relevait d'un abus de droit.

B. a) Par acte du 13 février 2024, B.X._____, C.X._____ et D.X._____ (ci-après : les appelants) ont fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que leur demande est admise, qu'ordre est donné à G._____ et J._____ (ci-après : les intimés), solidairement entre eux, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse ; RS 311.0), de procéder à la démolition des bâtiments 1 et 2 et de supprimer l'extension en direction du nord-est du bâtiment 3 pour la partie qui se trouve au-delà de la ligne c-d du plan relatif à la servitude ID.2007***, dans un délai d'une année dès jugement définitif et exécutoire. Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les appelants ont joint à leur acte, outre une pièce de forme, un document de 84 pages intitulé « *Tableau des commentaires au sujet des déclarations du tribunal* », établi par l'appelante B.X. _____ et supposé faire partie intégrante de l'appel.

b) Par réponse du 5 juillet 2024, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) Le 19 juillet 2024, les appelants ont déposé une réplique spontanée, par laquelle ils ont persisté dans leurs conclusions. Cet acte était également accompagné d'une « écriture » établie par l'appelante, supposée en faire partie intégrante.

d) Le 4 juin 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

1. **a)** Les appelants sont copropriétaires, chacun pour un tiers, de la parcelle A de la Commune de S***, sise au Chemin des T*** 10 à S***, qu'ils n'habitent plus depuis les années 1970.

b) Cette parcelle appartenait précédemment au père des appelants, P.X. _____, qui l'avait acquise le 25 février 1972. Il en a fait donation à ses enfants en 1995.

c) La parcelle A comporte une maison d'habitation ECA [...].

2. **a)** Les intimés sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle voisine B, sise Chemin des T*** 12 à S***, qu'ils ont achetée en 1995.

d) Cette servitude a été constituée le 17 mai 1929 et portait alors la référence n° [...]. Il était indiqué au Registre foncier vaudois que « *les bâtiments principaux qui pourraient être élevés sur les fonds servants auront leurs façades nord-est sur la ligne « c » - « d » du plan précité* ». Ce plan se présentait comme suit :

[...]

5. a) La surface au sol du bâtiment 3, à savoir la maison d'habitation des intimes, était initialement de 72 m².

b) En 1971 s'est déroulée une première étape d'extension du bâtiment 3, au-delà de la ligne c-d de la servitude, avec la construction d'un local de citerne à mazout, mesurant 3.15 m par 2.25 m.

Le dossier de mise à l'enquête publique en lien avec cette première extension avait été déposé par BB._____, ancien propriétaire de la parcelle B, en février 1971. La mise à l'enquête s'est déroulée en mars 1971. Le plan de mise à l'enquête se présentait comme suit :

[...]

Les anciens propriétaires de la parcelle A ne se sont pas opposés à ce projet d'extension.

c) En février 1986, BB._____ a déposé un projet de mise à l'enquête pour une deuxième étape de l'extension du bâtiment 3, qui consistait en la construction d'une véranda sur le local à citerne.

Par courrier du 13 février 1986, la Commune de S*** a adressé aux voisins de BB._____, notamment à P.X._____, une copie de l'avis d'enquête publique.

La mise à l'enquête relative à ce projet a eu lieu du 21 février au 13 mars 1986. Les plans de mise à l'enquête se présentaient comme il suit :

[...]

P.X._____ n'a pas formé opposition à ce projet d'extension. Un permis « *d'utilisation ou d'habitation* » relatif à la « *véranda sur local citerne / jardin d'hiver* » a été délivré par la Commune de S*** en janvier 1987.

d) Le 9 mars 1999, les intimés, par leur architecte, ont mis à l'enquête un projet d'« *agrandissement de l'entrée* ».

Par courrier du 15 avril 1999, les appelants ont été avisés par la Commune de S*** de la mise à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 23 avril au 12 mai 1999. Le plan de l'agrandissement de l'entrée se présentait comme suit :

[...]

Les appelants n'ont pas formé d'opposition à ce projet d'agrandissement et la Commune de S*** a délivré un permis de construire le 10 mai 1999. Un permis d'utilisation, d'habitation ou de conformité relatif à l'agrandissement de l'entrée a été délivré par la Municipalité de S*** le 3 mars 2000.

6. Les dépendances 1 et 2 ont été construites dans les années 1950 par BB._____. Il s'agissait d'un poulailler situé derrière la maison à l'emplacement actuel du bâtiment 1 et d'une étable pour chèvres derrière le mur nord de la parcelle A à l'emplacement actuel du bâtiment 2. Dans les années 1960, ces deux dépendances ont été transformées en un dépôt s'agissant de l'ancien poulailler (1) et en un atelier de bricolage s'agissant de la petite étable (2).

7. Selon le contrat ECA prenant effet le 28 janvier 1998, le bâtiment 1 intitulé « *réduit/dépôt* » était assuré pour une surface de 12 m², un volume de 36 m³ et mesurait 3 m de haut.

8. a) Le bâtiment 2 se trouve à proximité de l'entrée de l'immeuble des appelants.

b) Dans les années 1960, la hauteur sous toit de cette dépendance était d'environ 2 m et la surface de la couverture d'Eternit, soit la toiture, sous laquelle elle se trouvait, de 40 m² environ.

c) A teneur du contrat ECA du 27 janvier 1998, le bâtiment 2 était assuré pour une surface de 25 m², un volume de 75 m³ et mesurait 3 m de haut.

d) La hauteur de cette dépendance n'a pas évolué entre le 27 janvier 1998 et le 21 septembre 2021, date de l'inspection locale.

e) En 2007, l'annexe 2 abritait un atelier de peinture de 40 m² à l'Ouest et un réduit de 9 m² à l'Est, soit une surface totale de 49 m².

9. a) Le 11 mai 2007, l'appelante B.X._____ a téléphoné à la Commune de S***, indiquant qu'il lui semblait que les intimés avaient construit une petite dépendance, sans demande d'autorisation.

b) Il est apparu qu'aucune des deux dépendances n'était cadastrée.

c) Par courrier du 23 février 2008, les appelants ont indiqué à la Municipalité de S*** qu'ils s'opposaient d'avance à tout projet tendant à la régularisation des travaux en question.

d) Les intimés ont déposé une demande de permis de construire en vue d'une telle régularisation, qui a été soumise à enquête publique du 27 mai au 25 juin 2009. Cette demande était accompagnée d'un plan, qui se présentait comme suit :

[...]

e) Le 15 juin 2009, les appelants ont fait opposition à cette demande de permis de construire.

f) Par courrier du 20 octobre 2011 adressé au conseil des appelants, la Municipalité de S*** a rejeté l'opposition formée par ceux-ci et a décidé de délivrer le permis de construire.

g) Le 21 novembre 2011, les appelants ont déposé un recours contre la décision de la Municipalité de S*** du 20 octobre 2011 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, au pied duquel ils ont conclu à la réforme de ladite décision, au refus de la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments 1 et 2 ainsi qu'à la démolition du bâtiment 2.

h) Par arrêt du 27 mars 2013 (AC.2011.0296), la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a annulé la décision de la Municipalité de S*** du 20 octobre 2011 en tant qu'elle délivrait le permis de construire pour le réduit du bâtiment 2 et l'a confirmée pour le surplus.

i) Le réduit à outils de la dépendance 2, qui constituait une construction légère, a donc été démoli.

j) Les bâtiments 1 et 2 ont été inscrits au Registre foncier le 18 novembre 2013.

10. a) Entre octobre et novembre 2014, un litige a divisé les parties s'agissant de la pose d'une cabane de jardin et d'une pergola sur la parcelle des intimés.

b) Le 25 février 2016, les appelants ont proposé aux intimés la possibilité d'obtenir une tolérance de l'existence des trois constructions litigieuses, en échange d'une nouvelle servitude, assortie d'une clause pénale, qui aurait donné aux appelants des garanties sur l'utilisation et l'aménagement de ces constructions.

c) Le 14 mars 2016, l'appelante s'est plainte auprès des intimés du fait qu'ils auraient fait du bruit en accompagnant des invités à leur voiture, exposant que les locataires des appelants avaient été perturbés. Elle invitait les intimés à redoubler de vigilance lorsqu'ils se trouvaient à l'extérieur après 22 heures.

d) Le 11 mai 2016, l'appelante a exigé des intimés qu'ils lui fassent savoir si une limitation de l'utilisation et de l'aménagement des trois constructions leur semblait préférable à l'ouverture d'une procédure visant à obtenir le respect de la servitude, et qu'une telle procédure serait ouverte sans nouvelles au 20 mai 2016.

e) Les appelants se plaignent en substance d'importantes gênes, visuelles et sonores en provenance de la parcelle B, prétendument liées à l'utilisation par les intimés de l'extension du bâtiment 3 et des annexes 1 et 2.

11. a) Par requête de conciliation du 29 juin 2016, les appelants ont ouvert action contre les intimés devant la Chambre patrimoniale, en prenant les conclusions suivantes :

« I.- Les défendeurs, M. G. _____ et Mme J. _____ sont tenus de respecter la servitude d'alignement des constructions ID.2007***,

en ce qui concerne les bâtiments 1 et 2 et l'extension du bâtiment 3. En conséquence,

*II.- Au sujet du bâtiment 2, ordre est donné aux défendeurs, compte tenu du non-respect de la servitude ID. 2007*** :*

a) principalement :

de procéder à la démolition du bâtiment 2 dans l'année qui suivra l'arrêt du Tribunal civil.

b) subsidiairement :

de rétablir le bâtiment 2 (volume fermé et couvert) dans l'état dans lequel il était en mai 1978, l'utilisation de ce petit volume fermé et de son auvent ne créera aucune nuisance sonore ; il ne pourra servir de lieu de rencontre ou de discussion ; il ne pourra faire l'objet d'autres travaux que ceux visant à son strict entretien. Les travaux de rétablissement du bâtiment 2 dans l'état dans lequel il était en 1978 auront lieu dans l'année qui suivra le jugement définitif et exécutoire.

*III.- Au sujet du bâtiment 1, ordre est donné aux défendeurs, compte tenu du non respect de la servitude ID.2007***,*

a) principalement de procéder à la démolition du bâtiment 1 dans l'année qui suivra le jugement définitif et exécutoire.

b) subsidiairement :

de retirer le fourneau à bois installé sous l'auvent du bâtiment 1 et de redonner à ce bâtiment (volume fermé et auvent) exclusivement l'utilisation qui était la sienne avant l'arrivée des défendeurs, c'est-à-dire celle d'un dépôt-place de parc ; il sera source d'aucune nuisance sonore ; il ne pourra servir de lieu de rencontre ou de discussion ; il ne pourra faire l'objet d'autres travaux que ceux visant à son strict entretien ; la suppression du fourneau et le changement d'utilisation du bâtiment 1 se feront dans le trimestre qui suivra le jugement définitif et exécutoire.

IV. Au sujet de l'extension en direction du nord-est du bâtiment 3, au-delà de la ligne c-d du plan de servitude, ordre est donné aux défendeurs compte tenu du non-respect de la servitude ID.2007***,

a) principalement :

de procéder à la démolition de l'extension nord-est du bâtiment 3 qui comprend le local de la citerne à mazout, la « véranda » et l'agrandissement de l'entrée. Les travaux auront lieu dans l'année qui suivra le jugement définitif et exécutoire ;

b) subsidiairement :

de procéder à la démolition de la « véranda » et de limiter l'utilisation de la zone couverte, située à l'arrière de la maison. Cette zone couverte, ou « terrasse », ne pourra pas servir de lieu de rencontre ou de discussion. Seules les activités non-bruyantes et non-incommodantes y seront autorisées. Les travaux de démolition de la véranda se feront dans l'année qui suivra le jugement définitif et exécutoire ; le changement d'utilisation de la terrasse se fera dans le mois qui suivra le jugement définitif et exécutoire.

V. Les défendeurs G._____ et J._____ sont les débiteurs solidairement entre eux des demandeurs B.X._____, C.X._____ et D.X._____, de la somme de fr. 200'000.- (deux cent mille francs) à titre de dommages-intérêts, payable dans les six mois qui suivront le jugement définitif et exécutoire.

VI. Les frais de justice et les dépens sont mis à la charge des défendeurs ».

b) Une autorisation de procéder a été délivrée aux appelants le 21 septembre 2016.

c) Le 5 janvier 2017, les appelants ont déposé une demande, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes à l'encontre des intimés :

« I. Ordonner à J._____ et G._____, solidairement entre eux, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 du Code pénal, de procéder à la démolition du bâtiment 2, dans un délai d'une année à compter de la date à partir de laquelle le jugement à intervenir sera devenu définitif et exécutoire.

*II. Ordonner à G._____ et à J._____, solidairement entre eux, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 du Code pénal, de supprimer l'extension en direction du Nord-Est du bâtiment 3, pour la partie qui se trouve au-delà de la ligne c-d du plan relatif à la servitude ID.2007*** (en particulier citerne à mazout, « véranda »/cuisine et agrandissement de l'entrée/terrasse) dans un délai d'une année à compter de la date à partir de laquelle le jugement à intervenir sera devenu définitif et exécutoire ».*

d) Par réponse du 19 juin 2017, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande du 5 janvier 2017, subsidiairement à son rejet.

e) Dans leur réplique du 30 janvier 2018, les appelants ont pris une conclusion supplémentaire, avec suite de frais et dépens, tendant à la démolition du bâtiment 1. Ils ont maintenu pour le surplus leurs conclusions du 5 janvier 2017.

f) Les intimés ont confirmé leurs conclusions dans le cadre de leur duplique du 4 mai 2018.

g) Les premiers juges ont tenu plusieurs audiences d'instruction, au cours desquelles il a été procédé à l'audition des parties et de témoins.

A été notamment entendu en qualité de témoin le fils de BB._____, I._____, qui a indiqué avoir habité sur la parcelle B jusque dans les années 1965-1970. Il a notamment déclaré ce qui suit au sujet des dépendances 1 et 2 : *« on pouvait voir les cabanons seulement depuis le 2^{ème} ou le 3^{ème} étage de la maison des demandeurs car le mur de séparation entre les deux parcelles, qui faisait 2 mètres de haut, cachait la vue. Il y avait certes beaucoup d'arbres sur notre parcelle mais pas au point de cacher la vue sur la parcelle voisine »*.

Le témoin BD._____, qui a confirmé être arrivé avec ses parents en 1958 au Chemin des T*** 8, sa parcelle (C) jouxtant celle des deux parties, a relevé ce qui suit : *« cela me paraît curieux car les cabanons sont visibles quand on arrive sur le chemin, si on dépasse le bâtiment des X._____ mais il est vrai qu'il y a un mur au nord de la propriété qui masque en partie le cabanon à la maison des X._____. Mais depuis l'étage on doit pouvoir le voir. Il ne me semble pas qu'il y ait eu des arbres au-dessus ou à côté du cabanon qui aient pu masquer la vue »*.

h) Une inspection locale des parcelles A et B s'est déroulée le 21 septembre 2021, à l'occasion de laquelle l'ensemble des constructions litigieuses a été observé et photographié.

En ce qui concerne le bâtiment 1, il ressort du procès-verbal de l'inspection locale que cette dépendance est composée d'une partie principale et d'un cagibi, les mesures du local étant d'environ 12 m² pour la partie centrale et d'environ 3 m² pour le cagibi. Il a été constaté la présence d'un ancien muret sur la base du cabanon, y compris autour du cagibi.

Il a en outre été constaté que les façades nord des maisons érigées sur les parcelles A et C étaient alignées conformément à la servitude. Les premiers juges ont en revanche constaté l'existence de deux dépendances ou cabanons bien au-delà de la ligne tracée par la servitude

d'alignement, sis au nord des parcelles voisines C et [...], lesquelles sont également soumises à la servitude d'alignement.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). A teneur de l'art. 308 al. 2 CPC, seules sont déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué ou les conclusions prises en appel (TF 5A_782/2020 du 23 août 2021 consid. 5.2 ; TF 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont 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.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée déposée par les appelants (art. 53 al. 3 CPC).

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3

2.3.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des

allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

2.3.2 En l'espèce, les écritures complémentaires établies par l'appelante elle-même sont prolixes, mêlant le fait et le droit. L'appel renvoie en particulier à l'écriture complémentaire en ce qui concerne les faits. La discussion des faits pertinents y serait « *plus approfondie, compte tenu de la maîtrise du dossier par son auteur et de sa connaissance désormais détaillée des éléments qu'il comporte* » (appel, p. 7). En réalité, cette écriture, si elle désigne effectivement des passages contestés du jugement, ne satisfait absolument pas aux exigences de la jurisprudence, selon lesquelles l'appelant doit démontrer en quoi et pour quelle raison les faits auraient été établis de manière inexacte par les premiers juges, si bien qu'elle est irrecevable. Il est relevé qu'il n'appartenait pas à la Cour de céans d'inviter les appelants à rectifier les écritures précitées, dès lors que celles-ci accompagnaient des actes recevables à la forme.

3. Les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits par les premiers juges. Dès lors que ces critiques n'ont aucune incidence sur la question de la valeur litigieuse et partant de la recevabilité de l'action, qui sera examinée d'entrée de cause (cf. consid. 4 *infra*), elles ne seront discutées que dans la deuxième partie du présent arrêt (cf. consid. 5 *infra*).

4.

4.1 Les appelants soutiennent que la valeur litigieuse de la procédure qu'ils ont introduite à l'encontre des intimés est supérieure à 100'000 fr., de sorte que la Chambre patrimoniale était compétente *ratione valoris* pour en connaître.

4.2

4.2.1 En vertu de l'art. 96g al. 1 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01), la Chambre patrimoniale connaît, pour l'ensemble du canton, de toutes les causes patrimoniales dont la valeur

litigieuse est supérieure à 100'000 fr., ainsi que toutes les causes qui lui sont attribuées par la loi.

4.2.2 Aux termes de l'art. 91 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions, les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires, n'étant pas pris en compte (al. 1).

Pour la détermination de la compétence matérielle du tribunal, la valeur litigieuse se détermine selon les circonstances prévalant au moment du dépôt de la demande (ATF 141 III 137 consid. 2.2, non publié *in* JdT 2020 II 208 et les réf. citées ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2^{ème} éd., nn. 54 ss ad art. 91 CPC ; Heinzmann/Grobéty, Petit Commentaire CPC, Bâle 2021, n. 6 ad art. 91 CPC). Le Tribunal fédéral, qui avait déjà affirmé ce principe dans l'arrêt publié aux ATF 140 III 65, consid. 3.2, qui concernait les cas où la valeur litigieuse pouvait évoluer durant la procédure (cf. également TF 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2), a encore confirmé cette jurisprudence depuis (TF 4A_401/2019 du 9 décembre 2019 consid. 5.3.2).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). Cette opération est en particulier nécessaire, sans égard aux indications fournies par les parties, lorsqu'elle est pertinente pour déterminer la compétence matérielle. Lorsque les indications des parties sont divergentes, le juge du fond doit fixer la valeur litigieuse selon son appréciation, en se fondant sur des critères objectifs (TF 5A_483/2020 du 24 novembre 2020 consid. 4.3.1 ; TF 4A_2/2019 du 13 juin 2019 consid. 7). Le tribunal peut aussi se fonder sur des règles d'expérience (ATF 141 III 137 consid. 2.2 ; ATF 133 III 490 consid. 3.3, JdT 2008 I 393, SJ 2007 I 594).

Dans sa détermination de la valeur litigieuse, le tribunal dispose d'une large marge de manœuvre (Tappy, *op. cit.*, n. 45 ad art. 91 CPC), comparable à la détermination équitable du dommage selon l'art. 42 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (TF 4A_45/2013 du 6 juin 2013 consid. 4.2 ; TF 4A_452/2017 du 9 avril 2018 consid. 4.2.1).

Dans l'action en cessation de trouble, la valeur litigieuse se détermine selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions, voire, s'il est plus élevé, selon l'intérêt du défendeur au rejet des conclusions de la demande (TF 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 1 et les réf. citées). Il faut ainsi évaluer la valeur dont augmentera le bien-fonds concerné par les atteintes, ou la valeur dont diminuera le bien-fonds qui cause ces atteintes, si les atteintes alléguées sont supprimées ; le montant le plus élevé est alors décisif (TF 5A_774/2017 du 16 février 2018 consid. 1.2.4, concernant les art. 679 et 684 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]).

Selon la jurisprudence, la valeur litigieuse relative aux restrictions légales à la propriété foncière se détermine de la même manière que dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude (ATF 45 II 402 consid. 1) : s'agissant d'une prétention en abattage d'arbres, elle équivaut à l'augmentation de valeur que l'abattage des arbres procurerait au fonds de la partie demanderesse ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'il entraînerait pour le fonds de la partie défenderesse (cf. ATF 45 II 402 consid. 1 ; TF 5C.200/2005 du 21 octobre 2005 consid. 1.2 non publié aux ATF 132 III 6 ; TF 5A_23/2008 du 3 octobre 2008 consid. 1.1). Elle ne correspond pas au coût de l'abattage des arbres en cause (TF 5A_749/2007 du 2 juin 2008 consid. 1.2 ; TF 5A_29/2015 du 5 juin 2015 consid. 1.1.1.1; Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 6.5 ad art. 91 CPC).

Contrairement à la valeur litigieuse du différend sur l'existence d'une servitude (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1), celle de la demande ne portant que sur son étendue ou son exercice ininterrompu est déterminée

selon la portée contestée ou l'intérêt à remédier au trouble (TF 5A_673/2018 du 11 mars 2019 consid. 1.3 et les réf. citées, RSPC 2019 p. 336).

4.3

4.3.1 Il n'y a en l'espèce aucune raison de s'écarter de la jurisprudence claire du Tribunal fédéral rendue à l'ATF 141 III 137 et confirmée ultérieurement (cf. consid. 4.2.2 *supra*), qui s'appuie au demeurant sur de nombreuses références doctrinales, selon laquelle la valeur litigieuse se calcule d'après les conclusions prises dans la cadre de la demande. Le fait que les appelants, en cas d'irrecevabilité de leur demande, devraient saisir une nouvelle fois la Chambre patrimoniale, tient à ce qu'ils ont augmenté leurs conclusions en cours d'instance. Il n'y a donc pas là d'incohérence et l'invocation par les appelants de l'art. 227 al. 2 CPC ne leur est d'aucun secours. Cette disposition présuppose en effet que le tribunal initialement saisi ait été compétent pour connaître de l'action au moment de son introduction.

L'art. 227 al. 3 CPC, selon lequel le tribunal saisi reste compétent en cas de réduction des conclusions, n'est du reste pas applicable dans le cas présent. Le Tribunal fédéral a en effet clairement exclu une application analogique de cette disposition lorsque les conclusions sont réduites, comme en l'espèce, après la procédure de conciliation (TF 4A_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.2). En effet, un tribunal n'est pas d'ores et déjà saisi au stade de la conciliation. En d'autres termes, l'art. 227 al. 3 2^{ème} phrase CPC ne s'applique pas lorsque les conclusions de la demande sont restreintes par rapport à celles figurant dans la requête de conciliation ou dans l'autorisation de procéder. Dans un tel cas, la compétence matérielle du juge du fond se détermine selon les conclusions réduites (TF 4A_222/2017 du 8 mai 2018 *loc. cit.* ; Tappy, *op. cit.*, n. 56 ad art. 91 CPC).

Il s'ensuit que la question de la compétence devait effectivement être tranchée, non selon les conclusions de la requête de conciliation, ni selon les conclusions augmentées en réplique, mais bien,

comme l'ont retenu les premiers juges, selon les conclusions de la demande. Concrètement, cela signifie qu'il faut faire abstraction des conclusions portant sur la démolition du bâtiment 1.

4.3.2 Ces éléments étant posés, il convient d'examiner le montant de la valeur litigieuse retenu par les premiers juges. En l'espèce, l'augmentation de valeur de la parcelle des appelants en cas d'admission de leur demande est très vraisemblablement nulle. La Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a considéré, dans une affaire concernant la remise en état de la bordure du demandeur, que la diminution de la valeur du fonds du demandeur correspondait aux frais de remise en état vraisemblables (CREC 25 janvier 2012/32 consid. 3c). Le cas d'espèce est tout différent, les appelants ne requérant pas la remise en état de leur propre parcelle, mais la suppression de constructions chez leurs voisins. Or, comme l'a retenu la Chambre patrimoniale, le Tribunal fédéral a considéré que dans un cas portant sur l'écimage d'arbres, la valeur litigieuse correspondait à l'augmentation de la valeur de la parcelle des demandeurs, respectivement si elle était plus élevée à la diminution de valeur de la parcelle des défendeurs, et non au coût de l'abattage des arbres. De manière tout à fait correcte, les premiers juges en ont déduit que la valeur litigieuse du cas d'espèce n'était pas la valeur du coût des démolitions des dépendances, mais celle de l'éventuelle moins-value de la parcelle des intimés si la véranda (3) et la dépendance 2 devaient être détruites (jugement entrepris, p. 48, consid. 3bii).

Les premiers juges ont également relevé que les appelants, qui estimaient la valeur litigieuse à au moins 100'000 fr., n'avaient fourni aucun élément factuel et objectif, ni sollicité une expertise sur ce point, et que les intimés n'avaient avancé aucun élément factuel non plus. En l'absence de tout autre élément, les premiers juges se sont fondés sur les valeurs ECA figurant dans les polices les plus récentes produites au dossier.

Les appelants ne contestent pas le principe de ce calcul, fondé sur la valeur ECA des bâtiments concernés, étant rappelé qu'il n'y a pas, pour des raisons d'ordre procédural, à tenir compte du bâtiment 1.

Les premiers juges ont retenu, s'agissant du bâtiment 3, qu'il ressortait des polices ECA que l'« *agrandissement entrée Est y c escaliers* » représentait une surface de 20 m² pour une hauteur de 4.8 m, soit un volume de 96 m³. Ce volume, selon la police ECA, était assuré pour 35'897 fr. 44, valeur retenue dans le jugement entrepris. En deuxième instance, les appelants font valoir que ce montant, qui ressort de la police ECA, ne comprend pas « *la partie fermée attenante à la terrasse, soit la salle à manger* ». Ils avaient déjà fait valoir ce moyen en première instance, en soutenant que la valeur ECA précitée ne comprenait pas le « *volume de la partie fermée de l'extension* » (cf. jugement, p. 49), puis en se livrant à un calcul de la valeur du volume litigieux en fonction de la valeur, selon eux, du mètre cube assuré pour toute la maison. Les premiers juges ont écarté cette argumentation en se fondant sur la police ECA.

A ce sujet, les appelants font à présent valoir que, selon les plans produits sous pièce 117, la surface d'origine du 1^{er} étage, soit le rez-de-chaussée, était de 9.1 m sur 8.1 m, soit 73.1 m². Or, la police ECA indique 84 m², ce qui signifie selon eux que la salle à manger (l'espace fermé résultant de l'agrandissement) est de 10.05 m². Ils soutiennent que la salle à manger a été intégrée, dans le calcul ECA, à la rubrique « *Rez, logement* », de sorte qu'elle ne serait pas comprise dans la rubrique « *agrandissement entrée Est y c escaliers* » de 20 m². Il faudrait donc ajouter la valeur ECA de cet espace fermé, de 29.14 m³, soit 28'018 fr. 10 (29.14 m³ x 961 fr. 50).

Les intimés font valoir que le raisonnement des appelants revient à compter à double les 10 m² de la salle à manger et qu'il est d'ailleurs possible que l'ECA l'ait par erreur comptée à double.

La question est donc de savoir si l'« *agrandissement entrée Est y c escaliers* » de la police ECA, d'une surface de 20 m², comprend la partie

fermée ou non. A suivre les appelants, la surface de la maison aurait augmenté de l'ordre de 30 m². Par rapport à une surface initiale de 73.71 m², cela représenterait une augmentation de 40 %. Il suffit d'examiner le plan des parcelles (jugement entrepris, p. 5), l'extension fermée étant intégrée à la maison, la partie terrasse apparaissant en pointillé, pour s'apercevoir que l'extension est très loin d'une telle proportion. Si l'on mesure ce plan, on s'aperçoit que l'extension représente à peu près 20 % de la surface initiale. La surface de 20 m² retenue par l'ECA comprend donc effectivement la partie fermée, soit la salle à manger. On peut également le vérifier sur la pièce 117 produite par les intimés en première instance. L'intégralité de l'extension mesure 2.68 m de long (sur la longueur de la maison) sur 8.10 m de large, ce qui fait 21.7 m², mais la surface est légèrement inférieure car l'angle de la terrasse est coupé. Sur la base de ces plans, il est purement et simplement téméraire d'affirmer que la surface de l'extension serait de 30 m². La valeur déterminante est donc bien de 35'897 fr. 44 s'agissant du bâtiment 3.

Les premiers juges ont laissée ouverte la question de savoir s'il fallait tenir compte de la valeur de la cave du bâtiment 3 (contenant la citerne à mazout), c'est-à-dire de la surface de la cave dépassant la limite posée par la servitude. Les appelants font valoir qu'il est évident qu'il faut en tenir compte, puisque les intimés devraient la détruire en cas de perte du procès. On peut leur donner raison sur ce point. Mais comme pour le surplus, le raisonnement des premiers juges doit être entièrement confirmé, la valeur litigieuse est de 96'153 fr. 83 (35'897 fr. 44 [bâtiment 3] + 37'064 fr. 10 [bâtiment 2] + 23'192 fr. 29 [cave]), ce qui justifie l'irrecevabilité de la demande.

Les appelants font encore valoir, dans le cadre d'une argumentation subsidiaire, qu'il faudrait ajouter à la valeur ECA des installations litigieuses, les frais de destruction des installations en question, qui seraient selon eux de 81'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse dépasserait les 100'000 francs.

Cette argumentation ne peut en aucun cas être suivie. Les appelants invoquent un arrêt zurichois selon lequel il faudrait, dans le cadre d'une action confessoire, tenir compte des intérêts économiques en jeu, par exemple en rapport à un projet immobilier que l'action pourrait compromettre (OGer ZH, arrêt du 9 septembre 2014, NP140011). Or, cette jurisprudence cantonale concerne un cas particulier, et dans le cas d'espèce, il n'y a aucun projet immobilier qui serait concerné. Pour le surplus, et comme mentionné plus haut, le Tribunal fédéral a clairement considéré que lorsque seule est litigieuse l'étendue de la servitude ou la restriction apportée à son exercice, la valeur de l'extension contestée ou l'intérêt à la suppression de l'atteinte est déterminante (ATF 109 II 491 consid. Ic/cc). Répétant ce principe dans un arrêt 5A_664/2019 du 3 décembre 2020 (consid. 1.1.2), le Tribunal fédéral a précisé que le coût de l'enlèvement d'une bordure litigieuse n'était pas déterminant. Dans de nombreux arrêts, le Tribunal fédéral a également jugé que le coût de l'abattage d'arbres n'était pas pertinent, seul l'étant la plus-value, respectivement la moins-value, des parcelles concernées (cf. notamment TF 5A_29/2015 du 5 juin 2015 consid. 1.1.1.1). Dès lors qu'il est exclu de retenir le coût de destruction des éléments concernés, *a fortiori* ne doit-on pas additionner ce coût à la valeur des éléments en question.

En conclusion, les premiers juges ont correctement calculé la valeur des installations litigieuses, de sorte que la valeur litigieuse de 100'000 fr. n'est pas atteinte.

4.4 La Cour de céans relève toutefois que les valeurs ECA retenues par les premiers juges, lesquelles représentent le coût de reconstruction des objets assurés, soit leur valeur à neuf, semblent assez éloignées de ce qui est déterminant en l'espèce, soit la moins-value de l'ensemble de la parcelle des intimés si les constructions litigieuses étaient démolies.

S'il l'on peut admettre, conformément à la police ECA et au raisonnement des premiers juges, qui tient compte de la démolition du réduit intervenue depuis l'établissement de cette police, que la

reconstruction du bâtiment 2, s'il était détruit par un incendie, coûterait 37'064 fr., on ne peut cependant en déduire que l'absence de cette ancienne étable à chèvres convertie en atelier de peinture de 40 m² réduirait d'autant la valeur de la parcelle des intimés. La diminution de la parcelle en question apparaît dans cette hypothèse clairement nulle, à tout le moins négligeable.

Le même raisonnement peut être tenu s'agissant de l'extension litigieuse de la maison des intimés (bâtiment 3), à savoir un escalier d'accès, une véranda fermée, une terrasse au rez-de-chaussée et un local pour la citerne à mazout au sous-sol. S'il est difficile de déterminer précisément la moins-value de l'ensemble de la parcelle si cette partie de la maison principale n'existait pas, on peut admettre que l'existence d'une telle extension, qui occupe une surface de 20 m² sur un seul étage, s'ajoutant à environ 74 m² sur deux étages, soit environ 148 m² habitables, ne serait guère déterminante dans le cadre d'une estimation de l'ensemble de la propriété. En tout, la moins-value de la parcelle des intimés en cas d'admission de l'action des appelants ne saurait excéder quelques dizaines de milliers de francs tout au plus.

En définitive, quel que soit le raisonnement suivi, étant rappelé l'importante marge de manœuvre dont dispose le juge dans ce contexte, la valeur litigieuse était inférieure à 100'000 fr., et le jugement d'irrecevabilité, bien fondé.

5.

5.1 Les appelants font ensuite grief à la Chambre patrimoniale d'avoir retenu que leur demande aurait dû être rejetée, à supposer qu'elle ait été recevable, au motif qu'elle relevait d'un abus de droit.

Bien que le sort de ce grief ne puisse avoir d'impact sur l'issue de la cause, au vu de la confirmation par la Cour de céans du prononcé d'irrecevabilité de la demande des appelants, il sera néanmoins procédé

brièvement et à titre superfétatoire à son examen (cf. consid. 5.3 *infra*), après que l'on aura discuté des griefs de constatation inexacte des faits soulevés par les appelants (cf. consid. 5.2 *infra*).

5.2

5.2.1 Les appelants soutiennent tout d'abord que les intimés auraient augmenté la surface du bâtiment 1 en y adjoignant un cagibi. Il serait inexact que ce bâtiment serait entouré d'un muret ancien, ce dont les premiers juges ont déduit qu'il n'aurait pas été agrandi. L'offre de preuve des intimés à leur allégué 546 était l'inspection locale. Lors de cette inspection, qui s'est déroulée en contradictoire, il a été constaté « *qu'un muret dessine les contours de cette dépendance, y compris la partie du cagibi* » (PV des opérations, p. 87). Les appelants n'ont pas contesté cette constatation, si bien qu'ils ne sauraient le faire à ce stade de la procédure. C'est en vain à cet égard que les appelants glosent sur les photographies prises sur place et annexées au procès-verbal de l'inspection locale, qui ne permettent pas de déterminer quoi que ce soit, dans un sens ou dans l'autre. Par ailleurs, le fait que la police ECA de 1998 mentionne une surface inférieure de 3 m² à celle relevée par les premiers juges lors de l'inspection locale n'est pas déterminant.

Le grief est donc rejeté.

5.2.2 En ce qui concerne le bâtiment 2, on comprend mal quelle est la contestation des appelants. Ils font valoir en substance que les premiers juges ont admis qu'il y avait eu un agrandissement de ce bâtiment, et que « *cette augmentation de la surface du bâtiment 2 doit également rendre vraisemblable que d'autres modifications ont été apportées au bâtiment* ». Un tel moyen, s'il faut le qualifier de tel, est sans portée.

5.2.3 Les appelants font ensuite valoir que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, ils ne connaissaient pas l'existence des bâtiments 1 et 2 avant 2007. En réalité, il ne s'agit pas là d'une contestation de l'état de fait, mais de l'appréciation des preuves par les premiers juges. A cet

égard, il est renvoyé à cette appréciation. Deux témoins ont confirmé que les dépendances étaient visibles depuis la maison des appelants, et il ne suffit pas à ceux-ci d'affirmer que les témoins n'ont fait état que de vieux souvenirs, et qu'ils n'ont pas indiqué s'être rendus dans la maison en question, pour remettre en cause ces témoignages. Ayant habité sur place, les témoins pouvaient très bien constater ce qui pouvait se voir depuis les fenêtres de la maison des appelants (qui a trois étages), sans le vérifier depuis les fenêtres en question. Il est par ailleurs évident que les constructions étaient visibles depuis le chemin, ce qu'un témoin a confirmé. Peu importe donc que les appelants ne voyaient depuis leur fenêtre que le toit du bâtiment 2, ce dont ils font grand cas en appel, vu qu'ils pouvaient raisonnablement partir du principe que le toit en question abritait une construction. Pour le surplus, les appelants font valoir que leur vue était bouchée par une haie en bambou que les intimés auraient planté précisément pour les empêcher de voir la parcelle (appel p. 11). Ce moyen est incohérent, puisque les constructions sont, sous réserve de petits agrandissements, bien antérieures à l'acquisition de leur parcelle par les intimés. A cela s'ajoute encore que la pièce 247 produite en première instance (une photographie), sur laquelle les appelants se fondent pour affirmer l'existence de cette haie de bambou, laisse clairement voir, comme le soulèvent les intimés dans leur réponse, que deux étages de la maison des appelants dépassent la haie en question. Le grief tombe ainsi à faux.

5.3

5.3.1 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 (art. 730 al. 1 CC).

Le titulaire d'une servitude bénéficie de la protection de son droit comme tel (art. 737 al. 1 CC) et de la protection de la possession (art. 926 à 929 CC).

A teneur de 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 (al. 2) ; le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (al. 3). L'action confessoire peut être dirigée contre quiconque trouble l'exercice de la servitude, y compris contre le propriétaire du fonds grevé ; elle tend à faire cesser l'état de chose incompatible avec la servitude et/ou à faire interdire tout nouveau trouble à l'avenir (Steinauer, Les droits réels, tome II, 5^{ème} éd., Berne 2020, n. 3481, p. 466).

Ne commet en principe pas un abus de droit le propriétaire du fonds dominant qui exige la démolition des constructions illicites qui empêchent l'exercice de la servitude et qu'il n'a pas admises, fût-ce tacitement (ATF 83 II 201, JdT 1958 I 108). Lorsque l'usage de la servitude est excessif, le propriétaire du fonds grevé peut exiger que l'ayant droit modifie la manière dont il exerce la servitude (Steinauer, *op. cit.*, n. 3438, p. 466).

L'usage inapproprié de la servitude s'apprécie au regard du contenu de la servitude et par une pesée des intérêts en présence (Göksu, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3^{ème} éd., 2016, n. 6 ad art. 737 CC et les références citées ; Schmid-Tschirren, Kurzkomentar ZGB, 2^{ème} éd., Bâle 2018, n. 13 ad art. 737 CC). Le contenu d'une servitude dépend en premier lieu de l'inscription au Registre foncier (art. 738 al. 1 CC). A défaut de clarté, il peut être précisé par l'origine de la servitude, mais aussi par la manière dont elle a été exercée longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC).

5.3.2 Conformément à l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter 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). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion

grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; ATF 129 III 493 consid. 5.1). 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 (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; TF 4A_32/2024 du 1^{er} octobre 2024 consid. 5.5.2).

5.4 Les appelants exposent que les conditions de l'action confessoire intentée à l'encontre des intimés sont toutes réalisées, de sorte qu'ils sont fondés à exiger la démolition des bâtiments ou parties de bâtiments violant la servitude d'alignement. Ils soutiennent en particulier, s'appuyant notamment sur un avis de droit du Prof. Piotet produit par leurs soins en première instance (P. 36), que cette servitude porte sur tout bâtiment construit sur les fonds grevés, et non uniquement les bâtiments principaux. Les appelants contestent tout comportement abusif de leur part, expliquant notamment qu'une partie des constructions litigieuses n'était pas visible depuis leur propriété et que d'autres n'ont été découvertes qu'ultérieurement. Ils relèvent encore qu'il aurait été loisible aux intimés, au demeurant de mauvaise foi, de réclamer la constitution d'une servitude d'empiètement, ce qui leur aurait potentiellement permis d'éviter la démolition des bâtiments litigieux.

5.5 Les premiers juges ont considéré que les appelants avaient toléré l'empiètement du bâtiment 3 dans son implantation actuelle depuis la dernière extension autorisée en 1999. Ils avaient en outre toléré l'existence du bâtiment 1 à tout le moins depuis l'acquisition de leur parcelle par donation en 1995, et ce au moins jusqu'en 2007, lorsque l'appelante B.X._____ avait remis en cause la conformité de cette dépendance auprès de la Commune de S***. Il en résultait que leur demande de démolition de l'extension (bâtiment 3) et du bâtiment 1 était abusive. Il était vraisemblable que le bâtiment 2 avait été agrandi par les intimés par une extension de sa partie Nord en 2007 – le gabarit de la dépendance étant passé de 25 m² à 49 m² entre 1998 et 2007 –, et on ne pouvait retenir que

les appelants avaient toléré cette extension. Mais ils utilisaient la procédure non pas afin que la servitude d'alignement soit respectée, mais en vue d'obtenir de leurs voisins des engagements quant à la conduite qu'ils devaient tenir au sein de leur propre propriété, ce qui n'était pas admissible et constituait un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Cette appréciation peut être entièrement confirmée. Les faits retenus par le jugement démontrent en effet que les appelants, qui ont acquis leur propriété de leur père en 1995, connaissaient depuis toujours l'existence des deux dépendances – sous la seule réserve de l'agrandissement de l'une d'elles – et de l'extension à l'arrière de la maison des intimés, sans que ces empiétements sur la servitude ne les aient dérangés le moins du monde. On constate également à la lumière des faits retenus sous chiffre 15 du jugement que la demande s'inscrit en réalité dans le cadre d'un conflit de voisinage, les appelants reprochant aux intimés des nuisances qui auraient incommodé leurs locataires, lesquelles ont donc trait au comportement de leurs voisins, et non à l'existence des bâtiments litigieux. Il s'ensuit que les appelants ont tenté d'utiliser la servitude contrairement au but de celle-ci. A cela s'ajoute le fait que les appelants ont prétendu ne s'être pas même aperçus de l'existence des bâtiments et de l'extension litigieuse jusqu'en 2007 et qu'ils n'ont fait valoir aucun motif raisonnable, hormis l'existence même de la servitude, à obtenir la démolition de ces bâtiments.

S'agissant enfin de la portée précise de la servitude d'alignement, question laissée ouverte par les premiers juges, on relèvera qu'il n'est pas absolument certain que les appelants étaient fondés à invoquer cette servitude s'agissant des deux bâtiments annexes, vu qu'il apparaît, tel qu'indiqué par le Prof. Piotet dans l'avis de droit précité, que l'inscription au Registre foncier fédéral est erronée, dès lors que tant l'inscription cantonale que l'acte constitutif limitaient l'étendue de la servitude aux seuls bâtiments principaux.

Il s'ensuit le rejet du grief des appelants portant sur le fond du litige.

6.

6.1 En définitive, l'appel sera rejeté et le jugement querellé confirmé.

6.2 Aux termes de l'art. 6 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu. Compte tenu du travail fourni dans le cadre de ce dossier, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 2'500 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 et 2 TFJC) et seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

6.3 Les appelants verseront en outre la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance aux intimés (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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 B.X._____, C.X._____ et D.X._____, solidairement entre eux.

IV. Les appelants B.X._____, C.X._____ et D.X._____, solidairement entre eux, doivent verser la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) aux intimés G._____ et J._____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Germain Quach, pour B.X._____, C.X._____ et D.X._____,
- Mes Nina Capel et Jean-Claude Perroud, pour G._____ et J._____,

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

- 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 :