

**COUR CIVILE**

---

---

Audience de jugement du 12 novembre 2010

---

Présidence de M. BOSSHARD, président

Juges : Mme Carlsson et M. Hack

Greffier : M. Intignano

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**F. \_\_\_\_\_ SA**

(Me J.-D. Théraulaz)

et

**A.S. \_\_\_\_\_**

(Me H. Baudraz)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

*Note liminaire: cinq témoins ont été entendus. Le témoignage de C.S. \_\_\_\_\_ ne sera pas retenu car il est l'époux de la défenderesse et a représenté cette dernière dans ses négociations avec la demanderesse. Il en va de même pour le témoignage de A.Z. \_\_\_\_\_, employé de la demanderesse et responsable du site de W. \_\_\_\_\_.*

**En fait :**

**1.a)** Le 6 juillet 1964, A.L. \_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° 1324 de la commune de W. \_\_\_\_\_ sur laquelle était construite sa villa.

Par pacte successoral du 12 juin 1989, les époux A.L. \_\_\_\_\_ et les deux enfants issus de leur union ont convenu de concéder à la défenderesse A.S. \_\_\_\_\_ un droit d'emption sans inscription au prix de faveur de 350'000 fr. sur la parcelle n° 1324 de la Commune de W. \_\_\_\_\_ dont les conjoints étaient propriétaires. A.L. \_\_\_\_\_ est décédé le 31 août 1990 et la défenderesse a exercé son droit d'emption. La vente immobilière a été signée le 30 août 1991 par devant le notaire G. \_\_\_\_\_ à [...] entre la défenderesse et T. \_\_\_\_\_, fille des époux A.L. \_\_\_\_\_. Depuis cette date, la défenderesse est propriétaire de la parcelle n° 1324 du territoire de la Commune de W. \_\_\_\_\_.

**b)** La demanderesse F. \_\_\_\_\_ SA est une société de droit suisse dont le siège est à la route des [...], au [...], dans le canton de Genève. Son administrateur, Q. \_\_\_\_\_, est un homme d'affaires ayant une tradition familiale dans le domaine industriel.

Le 4 janvier 2005, la demanderesse a acquis le bien-fonds n° 1323 du territoire de la Commune de W. \_\_\_\_\_, soit une parcelle de 28'736 m<sup>2</sup> abritant deux bâtiments industriels, un bâtiment et un couvert.

Le même jour, la demanderesse a acquis la parcelle n° 1325, soit 2'117 m<sup>2</sup> de place-jardin, du territoire de la même commune. Le 12 mai 2005, elle a inscrit une succursale à W.\_\_\_\_\_.

Les parcelles n<sup>os</sup> 1323 et 1325, sur lesquelles sont édifiés des bâtiments industriels, appartenaient à la société X.\_\_\_\_\_ SA avant leur rachat le 4 mai 2005 par la demanderesse. Un des administrateurs de cette société était A.L.\_\_\_\_\_. Il en était même l'un des fondateurs et actionnaire important. Maître papetier, il a été le directeur technique de cette société. B.\_\_\_\_\_ a été délégué du conseil d'administration.

La raison sociale de la société X.\_\_\_\_\_ SA a été changée en 2001. En 2004, toute activité a cessé dans les locaux industriels de W.\_\_\_\_\_. C'est dans ce contexte que la demanderesse a acquis les parcelles n<sup>os</sup>1323 et 1325 , au mois de janvier 2005.

Selon un article du Journal de W.\_\_\_\_\_ du 31 janvier 2008, la demanderesse avait entamé, quelques mois auparavant, de recycler les capsules de café [...] en plus de son activité de récupération et de conditionnement du papier.

**2.a)** Par acte signé le 10 février 1967 devant le notaire [...], A.L.\_\_\_\_\_ a concédé une servitude personnelle de non-bâtir grevant la parcelle n° 1324 dont il était propriétaire en faveur de la Commune de W.\_\_\_\_\_. Le même jour, par devant le même notaire, les propriétaires de la parcelle n° 1326 de la Commune de W.\_\_\_\_\_, ont octroyé une servitude foncière de passage à pied et pour tous véhicules à la parcelle n° 1323, propriété de la société X.\_\_\_\_\_ SA, représentée par B.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_. Le plan annexé à cet acte notarié permet de voir que la parcelle n° 1324, inscrite comme propriété de A.L.\_\_\_\_\_, n'avait aucun chemin d'accès à la route. A.L.\_\_\_\_\_ accédait à sa villa par la parcelle n° 1323.

**b)** Le 9 juillet 1969, une servitude de canalisation souterraine a

été inscrite en faveur de l'Etat de Vaud. Les fonds servants sont les parcelles n<sup>os</sup> 1323 et 1376. Le 31 juillet 1969, la société X. \_\_\_\_\_ SA a octroyé une servitude de pose et de maintien d'un câble souterrain à moyenne tension sur sa parcelle n° 1323 à la Compagnie M. \_\_\_\_\_. Le même jour, les sociétés anonymes S.I. [...], S.I. [...], S.I. [...] et S.I. [...] ont octroyé une servitude de pose et de maintien d'un câble souterrain à moyenne tension à la Compagnie M. \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1326 dont elles étaient propriétaires. Le plan annexé à la réquisition d'inscription au Registre foncier est le suivant:

*(plan)*

Ce plan n'est pas daté mais porte un timbre du notaire [...] du 25 septembre 1969. On y voit qu'à l'époque, la propriété de A.L. \_\_\_\_\_ se rejoignait en un point conjoint à l'est avec les parcelles n<sup>os</sup> 1323 et 1325 ainsi que la parcelle n° 1327, propriété des enfants d[...]. On y voit également deux accès au site industriel de la société X. \_\_\_\_\_ SA, soit un au sud-est et un autre au nord-est, lequel va s'évasant pour pénétrer sur la parcelle L. \_\_\_\_\_ dans sa partie inférieure, la plus proche de la route cantonale.

**c)** Le 3 mars 1975, la société X. \_\_\_\_\_ SA a déposé une demande de permis de construire un dépôt de mazout lourd sur la parcelle n° 1323 dont elle était propriétaire. Sous la rubrique "Clôtures" (n° 16) de la demande de permis de construire, figure l'annotation à la main suivante: "Le terrain de l'usine est complètement clôturé grillage H à 2m".

**d)** La parcelle n° 1325 n'est grevée d'aucune servitude. Une servitude de passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la parcelle n° 1324 grève en revanche la parcelle n° 1323 depuis son inscription originale le 14 septembre 1976 sous n° 91'256. Il est allégué que A.L. \_\_\_\_\_ ne disposait pas d'une servitude d'accès à sa villa avant cette date, et le contraire n'a pas été établi. Il utilisait la parcelle n° 1323, propriété de la société X. \_\_\_\_\_ SA. Au moment de la constitution de dite servitude, en 1976, A.L. \_\_\_\_\_ était âgé de 74 ans.

La servitude n° 91'256 utilise exclusivement un cheminement sur la parcelle n° 1323. Son tracé va au-delà de celui figuré sur le plan établi le 25 septembre 1969, mais prend fin à la hauteur de l'immeuble L.\_\_\_\_\_. Son exercice est défini comme il suit:

"Selon le tracé jaune sur le plan de servitude du 30.7.1976 de M. [...] géomètre. Les travaux d'entretien du passage sont à la charge du propriétaire du fonds servant."

La comparaison entre le plan de 1976 annexé à l'état de réinscription de cette servitude et celui du 25 septembre 1969 montre qu'un remaniement parcellaire a eu lieu dans l'intervalle, à une date indéterminée. Y apparaissent les parcelles A, B et C qui sont respectivement les parcelles n°s 1324, 1325 et 1326 remaniées. Cette opération offrait un meilleur accès à la route à la parcelle n° 1325. L'assiette de cette servitude compensait la cession en propriété par A.L.\_\_\_\_\_ à la X.\_\_\_\_\_ SA, parcelle n° 1325, de 445m<sup>2</sup> prélevés sur son fonds n° 1324.

Depuis sa constitution, la servitude de passage en faveur de la parcelle n° 1324 a été exercée sans problème. La société X.\_\_\_\_\_ SA avait une activité industrielle engendrant de nombreux passages de camions, tant pour la livraison de matières premières que pour la prise en charge de produits finis. Du temps de la X.\_\_\_\_\_ SA, la cour était utilisée en commun par cette société et par A.L.\_\_\_\_\_.

Le portail qui traverse la servitude se trouve à une cinquantaine de mètres de la maison de la défenderesse. Il a toujours été en place, mais n'était pas toujours fermé. A l'époque de la X.\_\_\_\_\_ SA, A.L.\_\_\_\_\_ demandait qu'il soit fermé le dimanche, mais il était ouvert lorsque l'on faisait des travaux d'entretien sur le site. Quand il n'y en avait pas, il restait ouvert suite à des négligences. Depuis que la défenderesse a acquis son immeuble, en 1991, le portail existant a constamment été ouvert. La femme de ménage de la demanderesse de 1986 à 1996, U.\_\_\_\_\_, entendue comme témoin, a déclaré que, lors de ses passages, soit cinq jours par semaine de 17h à 20h, elle entrait par la grande porte

et ne faisait pas attention au portail.

**3.** La demanderesse a établi un plan de circulation des camions sur son exploitation, selon lequel les camions pénètrent dans l'enceinte industrielle de la demanderesse par l'accès nord-est de la parcelle n° 1323, soit le long de la limite de propriété de la défenderesse.

Une réunion entre les représentants de la demanderesse et le mari de la défenderesse, C.S.\_\_\_\_\_, a eu lieu le 8 juin 2005. Il ressort du procès-verbal de cette séance, daté du 10 juin 2005, que Q.\_\_\_\_\_ a expliqué au mari de la défenderesse qu'une grande enseigne avait pris contact avec la demanderesse pour acheter une partie de la parcelle n° 1323, environ 10'000m<sup>2</sup>, comprenant des locaux administratifs et une partie de la halle de production et de stockage.

**4.a)** La demanderesse a envisagé de remplacer le portail se trouvant au débouché du tracé de la servitude sur la route publique - qui était constamment ouvert - par un portail autoportant automatique. La défenderesse a pris position par courrier du 19 juin 2006 adressé à la demanderesse, dont le contenu est le suivant:

"En premier lieu, je tiens à vous remercier d'avoir pris la peine d'envisager différentes variantes susceptibles de nous convenir.

Toutefois, suite à notre entretien du 14 courant, je souhaite maintenir l'accessibilité à ma propriété tant pour ma famille que pour mes proches et mes amis.

Il me paraît par ailleurs essentiel de garder le droit de servitude à l'endroit actuel afin de préserver la viabilité de notre propriété, située dans l'enceinte de la vôtre.

Votre soucis de sécuriser votre site me semble tout à fait légitime. Une autre alternative pourrait être également envisagée en installant une barrière de chaque côté de l'usine, empêchant l'accès aux véhicules et par conséquent aux deux hangars de stockage. La réparation du portail existant permettrait, à moindre frais que l'installation d'un nouveau portail haute technologie, de fermer l'accès à la cour et aurait très certainement un effet dissuasif à l'intention des visiteurs indésirables."

Le conseil de la demanderesse a répondu à la défenderesse

par courrier du 24 juillet 2006, dont les termes sont les suivants:

"(...)

Je sais que vous avez eu des contacts avec le représentant de ma cliente concernant les problèmes liés à l'exercice de la servitude 91256 dont votre propriété bénéficie, soit un passage à pied et pour tous véhicules, d'une largeur de 5 m., qui longe la limite de la parcelle 1323.

Ma cliente entend exploiter pleinement dite parcelle et, dans cette optique, a constaté deux problèmes que je suis chargé de vous soumettre et qui devront trouver une solution, si possible satisfaisante pour les deux parties, à bref délai:

1) Pour ce qui concerne plus spécifiquement le droit de passage dont vous êtes bénéficiaires, le tracé actuel de la servitude empêche de clôturer la totalité de l'installation, ce qui est indispensable pour des problèmes de sécurité d'une part et, d'autre part - cela en découle - d'assurance. Il n'est pas imaginable de poursuivre une activité industrielle avec le mouvement de camions, avec les matériaux qui vont être transportés et entreposés dans un site qui n'est pas fermé et sécurisé.

Le représentant de ma cliente a proposé d'installer un système de fermeture auquel vous pourriez, à titre personnel, avoir accès pour venir stationner devant votre propriété. J'ai cru comprendre que ce mode de procéder ne vous convenait pas.

Une autre hypothèse serait d'établir, sur la parcelle 1325, un nouveau droit de passage, ce qui paraît ne pas poser de problème géographique. Bien évidemment, ma cliente assurerait les frais nécessités par cette création.

J'ai cru comprendre qu'en l'état, les diverses solutions qui vous étaient suggérées ne vous convenaient pas et que vous entendiez purement et simplement bénéficier du statu quo. Cela n'est pas supportable pour ma cliente, qui disposerait par hypothèse des moyens juridiques pour exiger le changement de l'assiette de la servitude en application de l'article 742 du Code civil suisse. Le propriétaire du fonds servant peut exiger le déplacement d'une servitude sur la base de cette disposition dans la mesure où la servitude déplacée ne s'exerce pas moins commodément que la servitude d'origine.

Une simple vision des lieux a pu me convaincre que la modification du tracé n'entraînerait aucune gêne particulière pour votre propriété, raison pour laquelle à équivalence d'accès et de facilité de stationnement rien ne devrait empêcher ma cliente d'obtenir ce déplacement.

Je dois donc vous prier de réfléchir à nouveau sur les différentes hypothèses énoncées. Je suis prêt à en conférer avec vous à la première date utile, étant entendu que, pour les raisons mentionnées ci-dessus, le problème actuel doit être résolu à bref délai, soit avant la fin de l'été.

2) D'autres problèmes résultent de la citerne à mazout, dans les sous-sols de l'un des bâtiments de ma cliente, citerne d'une contenance de 20'000 litres qui semble être le résultat d'une situation antérieure où le propriétaire des cartonneries de W. \_\_\_\_\_ était également propriétaire de l'immeuble que vous

occupez.  
(...)

Vous voudrez bien considérer la présente comme la manifestation de la recherche d'une solution transactionnelle. Pour F. \_\_\_\_\_ SA, le développement de ses activités à W. \_\_\_\_\_ impose de sécuriser l'entier du périmètre de son entreprise et, dans toute la mesure du possible, de tenir votre immeuble hors de ce périmètre de sécurité. La solution suggérée d'une barrière à laquelle vous pourriez vous-mêmes avoir accès n'est en soi pas entièrement satisfaisante pour ma cliente. Elle maintient toutefois cette suggestion dans un souci d'économies d'une part, mais de commodités pour vous-mêmes d'autre part."

**b)** Les discussions transactionnelles entre les parties se sont poursuivies pendant plus d'une année. Un nouveau rendez-vous a eu lieu le 3 octobre 2006 entre C.S. \_\_\_\_\_, époux de la défenderesse, et les représentants de la demanderesse. Comme la parcelle n° 1325 de la Commune de W. \_\_\_\_\_, dont elle est propriétaire, est dépourvue de toute construction, la demanderesse a estimé possible d'assurer l'accès de la défenderesse à sa villa par un autre tracé passant sur cette parcelle n° 1325, presque parallèle mais plus sinueux que celui existant. La demanderesse a fait établir par un géomètre un plan définissant ce nouveau tracé. Celui-ci aurait permis de fermer le site de la demanderesse par un portail et d'exclure la circulation privée destinée à l'immeuble de la défenderesse du champ d'activité de la demanderesse. Un projet a été soumis à la défenderesse par lettre du 25 octobre 2006.

**c)** La société [...], mandatée par la défenderesse, a procédé à une estimation immobilière de la valeur de la servitude le 17 janvier 2007. Elle a conclu que "la servitude permettant l'accès à la partie arrière de la parcelle a une valeur d'environ CHF 130'000.-".

**d)** Le 25 octobre 2007, la demanderesse a informé le conseil de la défenderesse que le portail serait dorénavant fermé à clef et qu'elle devait venir chercher les clefs, avec signature d'un reçu. Le conseil de la défenderesse a protesté. Le jour suivant, la défenderesse a justifié son attitude en invoquant des motifs de sécurité.

**e)** La demanderesse a requis des mesures provisionnelles et préprovisionnelles du Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye

et du Nord vaudois. Le 26 octobre 2007, le Président a rejeté la requête préprovisionnelle et a prononcé le déclinatoire en faveur de la cour de céans.

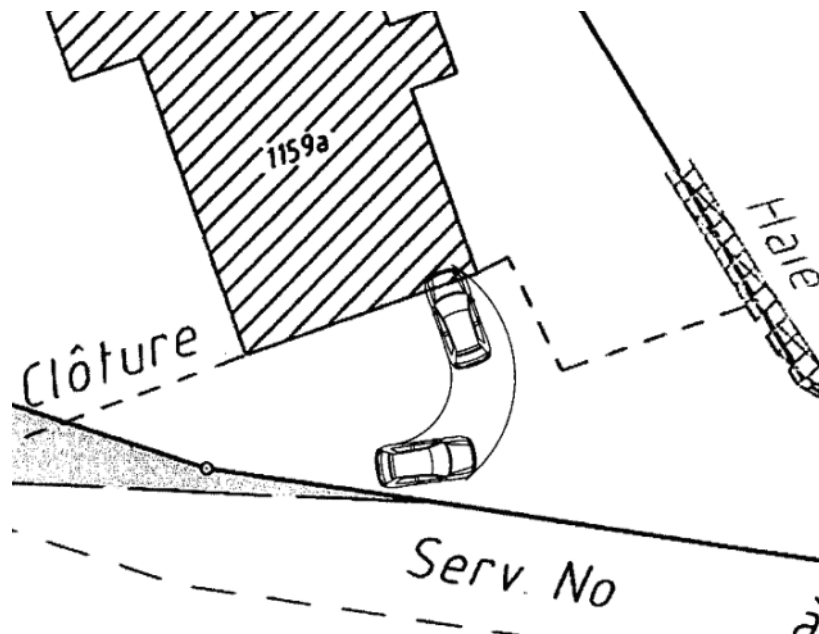
Le 7 janvier 2008, une audience de mesures provisionnelles s'est tenue sur place. Afin de permettre à la défenderesse de maintenir un accès au portail pour piétons qui se trouve à l'ouest de sa maison depuis la servitude, la demanderesse a proposé d'étendre le nouveau tracé projeté de la servitude pour permettre un tel accès, même en voiture, à ce petit portail. Le tracé proposé permettrait de clôturer le site industriel de la demanderesse alors que la défenderesse pourrait accéder sans entrave à sa propriété. Cette proposition fait l'objet d'un plan cadastral pour modification du tracé d'une servitude établi par le bureau technique [...] le 25 janvier 2008.

**6.** Entre le 5 et le 15 février 2007, dix à vingt téléviseurs usagés, de marques différentes, entreposés dans la cour de la demanderesse, ont été dérobés. Le 16 février 2007, la demanderesse a déposé une plainte pénale et s'est portée partie civile par le truchement de son représentant, A.Z.\_\_\_\_\_.

**7.a)** Une expertise judiciaire a été confiée à l'architecte Georges-Arthur Meylan qui a rendu son rapport le 25 septembre 2009.

L'expert indique tout d'abord que l'assiette de la servitude est actuellement séparée du reste de la cour de l'usine par une chaînette. Auparavant, comme l'ensemble est aménagé en dur, les aménagements de l'usine étaient à la disposition des occupants de la maison et vice-versa. Il y a des places de stationnement balisées sur le bien-fonds de la défenderesse qui étaient aussi bien réservés à l'usage des visiteurs du complexe industriel que des occupants de la villa. La villa comporte un garage.

Selon l'expert, le tracé de la servitude telle qu'elle existe est utile pour permettre la manœuvre facilitée de voitures devant la villa de la défenderesse, sans que l'on puisse affirmer qu'elle soit indispensable dans ce but. En cas de suppression de la servitude au droit de la villa, précisément en face du garage, la manœuvre en voiture n'est pas impossible mais nécessite quelques manœuvres de rebroussement. D'avis d'expert, la manœuvre serait ainsi moins confortable, mais loin d'être impossible. Par contre, il a précisé que si une section triangulaire de 1 mètre était tout de même consentie à la défenderesse comme figuré sur le plan du 25 janvier 2008, au droit de la villa, par refonte de la géométrie générale de la servitude, une manœuvre même confortable pour les véhicules légers serait assurée. Le schéma suivant est joint à l'expertise:



L'expert a constaté que la villa de la défenderesse se situait en partie supérieure du jardin, la parcelle n° 1324 étant sur le plan topographique étagée sur deux plateaux. La terrasse devant la villa est soutenue par un mur d'une hauteur de l'ordre d'un étage (2,50 mètres), soit le sous-sol de la villa, directement accessible depuis la surface goudronnée située au sud de la même villa. La terrasse est accessible depuis l'espace habitable du rez. Interrogé sur le point de savoir si seule la servitude actuelle permet l'accès à la partie inférieure de la parcelle, l'expert a estimé que le tracé tel que proposé par la demanderesse sur le plan du 25 janvier 2008 le garantirait aussi.

Selon l'expert, une deuxième construction pourrait prendre place sur la partie inférieure de la parcelle n° 1324 et son accès pourrait être garanti tant par le tracé actuel de la servitude que par celui proposé sur le plan du 25 janvier 2008. Ainsi, la modification de l'assiette de la servitude n'empêcherait pas de valoriser la partie inférieure du bien-fonds. Interrogé sur la moins-value du bien-fonds en cas de suppression de la servitude actuelle, l'expert a expliqué que seule une modification de son assiette était envisagée, voire son prolongement, et que cette solution offrait à la défenderesse une solution adéquate. Il a estimé de ce fait qu'il n'était pas utile de procéder à un calcul de la moins-value.

**b)** L'expert a rendu un rapport complémentaire le 20 avril 2010. Il a précisé que le bien-fonds de la défenderesse n'était pas en l'état aménagé pour permettre de desservir la partie inférieure de la parcelle. Ainsi, il a estimé que le tracé actuel de la servitude ne semblait pas avoir pour but de desservir cette partie inférieure quelque peu délaissée. Pour que ce soit le cas, des travaux de mise en forme devraient être entrepris sur le bien-fonds de la défenderesse pour garantir un passage praticable et une véritable desserte de cette zone inférieure. Il en irait de même avec le tracé proposé par la demanderesse. Selon l'expert, on ne peut pas dire que l'accès à dite zone tel que proposé par la demanderesse dans son plan du 25 janvier 2008 serait facilité, compte tenu du cheminement complet (est-ouest), quelque peu tortueux.

**c)** Entendu à l'audience de jugement, l'expert a indiqué que la surface grisée figurant sur le plan du géomètre [...] du 25 janvier 2008, à radier, est d'une surface d'environ 350m<sup>2</sup>; si la partie grise devait s'arrêter à l'Est au droit du bout de la parcelle n° 1324, la surface à radier serait de l'ordre de 240m<sup>2</sup>. En revanche, l'expert n'a pu se prononcer sur la valeur d'une telle servitude ou de l'indemnité équitable qui devrait être payée en cas de constitution d'une telle servitude, ni sur la valeur du terrain à W.\_\_\_\_\_ dans une telle zone. Il n'a pas non plus pu indiquer les frais d'entretien de la servitude.

**8.** Par demande adressée le 7 juin 2007 au Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, la demanderesse F.\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que la demande soit admise (I), à ce qu'elle soit autorisée à déplacer l'assiette de la servitude n° 91'256 grevant la parcelle n° 1323 sur les parcelles n° 1323 et n° 1325 selon tracé résultant du plan du géomètre [...] établi le 23 octobre 2006 (II), à ce que le déplacement s'effectue exclusivement aux frais de la demanderesse (III) et à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du registre foncier de et à W.\_\_\_\_\_, une fois le nouveau tracé ayant fait l'objet d'une servitude inscrite, de radier la servitude n° 91'256 sur son assiette actuelle (IV).

La défenderesse a déposé sa réponse le 21 septembre 2007. Le même jour, elle a déposé une requête incidente en déclinatoire. Par jugement incident du 26 octobre 2007, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a prononcé le déclinatoire et a transmis la cause à la cour de céans.

Avec l'accord de la demanderesse, la défenderesse a déposé une nouvelle réponse le 5 décembre 2007 remplaçant celle déposée le 21 septembre 2007 devant le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois. Elle a principalement conclu au rejet des conclusions de la demande (I) et reconventionnellement à ce qu'ordre soit donné à la demanderesse de libérer l'emprise de la servitude n° 91'256 grevant les parcelles n° 1323 et n° 1325, notamment en démolissant le portail qui en interdit l'accès, respectivement en laissant ce portail constamment ouvert ou ouvrable pour tout tiers désirant se rendre dans la propriété S.\_\_\_\_\_ ou en sortir (II). Subsidiairement, et pour le cas où la servitude serait déplacée, la défenderesse a conclu à ce que la demanderesse soit tenue de l'indemniser par la paiement d'un montant de 350'000 fr. correspondant à la moins-value subie par son fonds.

Par réplique du 30 janvier 2008, la demanderesse a déclaré modifier la conclusion II prise au pied de sa demande du 7 juin 2007 en ce sens qu'elle est autorisée à déplacer l'assiette de la servitude n° 91'256

grevant la parcelle n° 1323 sur les parcelles n° 1323 et n° 1325 selon le tracé résultant du plan du géomètre [...] établi le 25 janvier 2008. Elle a également modifié la conclusion IV de sa demande en ce sens qu'ordre soit donné au Conservateur du registre foncier de et à W. \_\_\_\_\_ d'inscrire l'assiette de la servitude n° 91'256 grevant la parcelle n° 1323 sur les parcelles n° 1323 et n° 1325 selon le tracé résultant du plan du géomètre [...] établi le 25 janvier 2008 et, une fois cette inscription effectuée, de radier la servitude n° 91'256 pour ce qui concerne son assiette actuelle. Enfin, elle a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse.

Dans son mémoire de droit du 17 juin 2010, la défenderesse a déclaré retirer la conclusion II de sa réponse, le portail étant à ce moment-là constamment ouvert. Elle a en outre réduit sa conclusion subsidiaire à hauteur d'un montant de 130'000 francs.

### **En droit :**

**I.a)** A teneur de l'art. 742 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), lorsque la servitude ne s'exerce que sur une partie du fonds servant, le propriétaire grevé peut, s'il y a un intérêt et s'il se charge des frais, exiger qu'elle soit transportée dans un autre endroit où elle ne s'exercerait pas moins commodément. L'alinéa 2 de cette disposition ouvre cette possibilité également dans les cas où l'assiette primitive de la servitude figure au registre foncier. Cette disposition est un cas particulier d'application de l'art. 737 CC. L'intérêt public veut que le propriétaire ne soit pas entravé inutilement dans l'exercice de son droit d'exploiter économiquement sa propriété de la façon la plus rationnelle; une application trop étroite de cette disposition ne se justifie pas (ATF 88 II 150 c.5, JT 1963 I 12).

A certaines conditions précisées à l'article 742 CC, le propriétaire du fonds grevé peut donc exiger que la servitude soit exercée ailleurs que là où elle l'a été jusqu'alors. C'est une conséquence du

principe "servitus civiliter exercenda" (Steinauer, Les droits réels, tome II, 3<sup>ème</sup> éd., n. 2309). Ces conditions sont les suivantes :

1. *La servitude ne s'exerce que sur une partie du fonds.* Par exemple, un droit de passage ou de conduite s'exerce sur un certain tracé; au contraire, un droit de pacage, portant sur tout un pâturage, n'est pas susceptible de déplacement. Peu importe que l'assiette primitive de la servitude figure ou non au registre foncier; si elle y figurait, cela doit également être le cas de la nouvelle assiette (Steinauer, op. cit., n. 2309a; Argul Grossrieder, Comment se débarrasser d'une servitude foncière qui gêne un projet de construction? *in* BR 2005 p. 108; Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Traité de droit privé suisse, tome V, pp. 69 et 70).

2. *Le propriétaire du fonds grevé a un intérêt sérieux au changement d'assiette.* Cet intérêt doit s'expliquer par des besoins nouveaux, faute de quoi chaque propriétaire grevé pourrait remettre en question à tout moment l'assiette de la servitude. Par exemple, il projette de construire sur l'emplacement d'un chemin. Un intérêt d'ordre esthétique peut suffire (Steinauer, op. cit., n. 2309b; Argul Grossrieder, *ibid.*; Piotet, op. cit., *ibid.*).

3. *La servitude ne s'exercera pas moins commodément à son nouvel emplacement,* étant entendu que des incommodités mineures peuvent être imposées au propriétaire du fonds dominant (par exemple, un tracé un peu plus long que le tracé initial, cf. TF 5C.275/2000 c. 3).

4. *Le propriétaire du fonds grevé doit se charger des frais occasionnés par le changement d'assiette,* par exemple de l'aménagement du nouveau tracé d'un chemin, le déplacement d'une fontaine ou d'une prise d'eau, etc. (Steinauer, op. cit., n. 2309d; Argul Grossrieder, *ibid.*; Piotet, op. cit., *ibid.*).

Lorsque ces conditions sont remplies, le propriétaire du fonds dominant ne reçoit aucune indemnité. Le propriétaire du fonds grevé peut exiger le déplacement de la servitude. Il ne saurait cependant y procéder de son chef. Il doit prendre contact avec le bénéficiaire. Faute d'entente, il s'adressera au juge (Steinauer, op. cit., nn. 2309e et f).

En principe, l'art. 742 CC permet d'obtenir le déplacement de l'assiette de la servitude dans les limites du fonds grevé. Considérant la *ratio legis* de cette disposition, le Tribunal fédéral a cependant admis que la règle pouvait s'appliquer par analogie au déplacement d'une servitude de passage sur un autre fonds, contigu au fonds servant et appartenant au même propriétaire. Il faut pourtant que ce déplacement ne compromette pas l'existence même de la servitude, notamment par le fait que le fonds voisin serait grevé de gages (art. 812 CC), serait en cours de réalisation forcée en application de l'art. 142 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (ci-après: LP) ou ferait l'objet d'un droit d'emption annoté qui l'emporterait sur la servitude. Cela fait partie, au sens large, de la condition que le nouvel endroit doit être aussi "approprié" que l'ancien à l'exercice de la servitude (ATF 88 II 150 précité c. 4 et 5, JT 1963 I 12; Steinauer, op. cit., n. 2309g; Argul Grossrieder, *ibid.*).

**b)** La première condition requise, soit celle que la servitude ne s'exerce que sur une partie du fonds, est réalisée. La servitude litigieuse s'exerce en effet seulement sur une largeur de 5 mètres le long de la limite nord de la parcelle n° 1323, propriété de la demanderesse, selon le plan du 30 juillet 1976.

**c)** La seconde condition est que le propriétaire du fonds grevé ait un intérêt sérieux au changement d'assiette, s'expliquant par des besoins nouveaux.

Selon le plan du géomètre [...] du 25 janvier 2008, le déplacement de l'assiette de la servitude n° 91'256 tel que proposé par la demanderesse rendrait le site industriel qu'elle exploite sur la parcelle

n° 1323 indépendant de la parcelle n° 1324 de la défenderesse. Le tracé de la nouvelle servitude permettrait à chaque propriétaire d'installer un portail propre au débouché de sa parcelle sur la route cantonale. Ainsi, la demanderesse pourrait fermer son site en dehors des heures d'exploitation et la défenderesse pourrait librement ouvrir ou fermer son portail pour accueillir des visiteurs ou rejoindre sa villa. Chacune des parties aurait ainsi le contrôle de l'ouverture ou de la fermeture de sa propriété.

Tant que l'entrée des deux parcelles est commune, il est certes possible de fermer le portail le soir et les fins de semaines, mais sauf à enfermer la défenderesse et sa famille, on doit leur donner une clef du portail. Cela étant, rien n'empêche la défenderesse d'ouvrir le portail et de le laisser ouvert.

La demanderesse fait valoir que la fermeture indépendante de son site aurait comme avantage d'en garantir la protection. Il est établi à cet égard que des vols de matériel usagé ont été perpétrés dans l'enceinte de l'usine au mois de février 2007. Certes, la valeur des objets dérobés ne semble pas importante puisqu'il s'agit de téléviseurs usagés, mais cet événement démontre que des tiers peuvent s'introduire dans la cour de l'usine. Il ne fait pas de doute qu'une clôture complète du site limiterait les intrusions indélicates. On peut donc admettre que la demanderesse a un intérêt au déplacement de la servitude.

Cela étant posé, il est établi que, par le passé, la société X. \_\_\_\_\_ SA avait une activité industrielle sur le site, qui engendrait de nombreux passages de camions, et que la servitude litigieuse a été exercée sans problèmes.

La demanderesse fait valoir dans son mémoire de droit qu'une revitalisation du site est actuellement en cours, de sorte que la circulation de poids lourds dans son enceinte irait croissant. Elle ne l'établit cependant pas et ne l'a du reste pas allégué; elle a seulement prouvé qu'elle avait elle-même établi un plan de passage de ses camions. Il est

certes établi que la demanderesse a entamé le recyclage de capsules de café [...] dans le courant de l'année 2007, mais rien ne permet de dire que cette nouvelle activité créerait des besoins nouveaux en ce qui concerne de nouvelles mesures de protection ou de sécurité à entreprendre. L'intérêt de la demanderesse à la modification de l'assiette de la servitude peut être reconnu; mais il n'est aucunement établi que cet intérêt serait fondé sur des besoins nouveaux. Cela étant, la deuxième condition à l'application de l'art. 742 CC n'est pas remplie.

**d)** De surcroît, la demanderesse propose le déplacement de la servitude, du moins en partie, sur le parcelle n° 1325 de la Commune de W. \_\_\_\_\_ dont elle est propriétaire, ainsi que cela résulte du plan du 25 janvier 2008. Comme on l'a vu, le Tribunal fédéral a admis l'application par analogie de l'art. 742 CC, en ce sens qu'une servitude peut être déplacée non seulement sur une autre partie du fonds servant, mais également sur un fonds contigu au fonds servant, appartenant au même propriétaire (ATF 88 II 150 précité, JT 1963 I 12). Une tel déplacement suppose toutefois que le nouvel endroit soit aussi "approprié" que l'ancien à l'exercice de la servitude.

Ce critère s'apprécie en fonction du risque de voir l'existence même de la servitude compromise, notamment en augmentant pour elle le danger d'être radiée, en vertu des art. 812 al. 2 CC et 142 LP, en cas de réalisation forcée de la parcelle n° 1325. A ce titre, le fardeau de la preuve appartient à la demanderesse qui est instante au déplacement de la servitude n° 91'256 (art. 8 CC). Il a certes été établi que la parcelle n° 1325 est dépourvue de toute construction et qu'elle n'est grevée d'aucune servitude, mais on ignore si elle est grevée d'hypothèques, si elle fait l'objet d'une saisie, même provisoire, ou si un droit d'emption antérieur permettrait de radier la servitude postérieure. N'ayant ni établi, ni allégué ces faits, la demanderesse échoue dans la preuve de la réalisation de cette condition, de sorte que l'art. 742 CC ne saurait être appliqué, même de manière analogique.

**II.a)** Lorsque l'art. 742 CC n'est pas applicable parce que le changement d'assiette présente de graves inconvénients pour le propriétaire du fonds dominant, le déplacement de la servitude peut être envisagé sous l'angle d'une libération partielle au sens de l'art. 736 al. 2 CC (TF 5C.287/2001 du 15 janvier 2002 c. 3b; Steinauer, op. cit., nn. 2309c et 2310a; Argul Grossrieder, op. cit., p. 108.; Piotet, op. cit., pp. 69-70). Aux termes de cette disposition, le propriétaire grevé peut obtenir la libération partielle ou totale d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant. Les textes allemand et italien de cette disposition précisent qu'une telle libération ne peut intervenir que contre indemnité ("gegen Entschädigung", "mediante idennità"), précision qui est tombée par inadvertance dans le texte français (TF 5C.287/2001 du 15 janvier 2002 précité c. 3a et les références citées). Ainsi, dès lors que l'art. 736 al. 2 CC donne pouvoir au juge de supprimer la servitude, il l'habilite aussi, car "qui peut le plus peut le moins", à se contenter d'en ordonner le déplacement; celui-ci constitue alors une forme d'indemnité en nature qui doit être combinée avec une indemnité en argent destinée à compenser la moindre commodité de la nouvelle assiette de la servitude (TF 5C.287/2001 du 15 janvier 2002 précité c. 3b et les références citées).

Après avoir pendant longtemps limité l'application de l'art. 736 al. 2 CC aux cas où la disproportion au sens de cette disposition résultait d'une diminution de l'intérêt du propriétaire du fonds dominant au maintien de la servitude, le Tribunal fédéral a modifié sa jurisprudence en 1981. Il a considéré qu'une libération contre dédommagement selon l'art. 736 al. 2 CC entraine aussi en considération lorsque la charge imposée par la servitude au propriétaire du fonds servant s'était tant accrue, depuis la constitution de cette dernière, que l'intérêt du propriétaire du fonds dominant au maintien de la servitude était devenu proportionnellement ténu, pour autant que l'aggravation de la charge ne fût pas imputable au propriétaire du fonds servant lui-même (ATF 107 II 331 c. 4, JT 1982 I 118; TF 5C.287/2001 du 15 janvier 2002 précité c. 3c). Ce qui est désormais décisif, c'est que l'intérêt au maintien de la servitude soit devenu proportionnellement ténu, peu importe que ce soit en raison d'une

diminution de l'intérêt du propriétaire du fonds dominant ou d'une aggravation de la charge pour le propriétaire du fonds servant. Il ne suffit pas que la servitude empêche une certaine utilisation du fonds servant pour que la charge soit disproportionnée. Le fonds grevé ne doit plus du tout pouvoir être utilisé rationnellement (TF 5C\_287/2001 du 15 janvier 2002 précité c. 4; CREC, H. c. M., du 11 avril 2001/135 c. 4c; Steinauer, op. cit., nn. 2310a, 2275, 2275a et 2275b).

**b)** En l'espèce, on l'a vu, les conditions de l'art. 742 CC ne sont pas remplies en raison du fait que les besoins nouveaux de la demanderesse n'ont pas été établis (cf. point II b.bb et II b.bc ci-dessus). Il n'a de plus pas été établi que le déplacement sur un autre fonds ne compromettrait pas l'existence même de la servitude (cf. point II c ci-dessus).

La demanderesse n'établit pas que des faits postérieurs à la constitution de la servitude litigieuse seraient venus aggraver la charge qui lui incombe en qualité de propriétaire du fonds servant. Elle n'établit pas non plus, on l'a vu, que des besoins nouveaux auraient aggravé cette charge. Par ailleurs, il n'existe aucune diminution de l'intérêt de la défenderesse au maintien de la servitude. Rien ne permet de dire que l'intérêt de la défenderesse au maintien de la servitude serait devenu proportionnellement tenu par rapport à la charge qu'elle représente pour la demanderesse.

Ainsi, sous l'angle d'une libération partielle de la servitude au sens de l'art. 736 al. 2 CC, la demande doit également être rejetée.

**III.a)** La défenderesse a conclu, dans sa réponse du 5 décembre 2007, à ce qu'ordre soit donné à la demanderesse de libérer l'emprise de la servitude n° 91'256, notamment en démolissant le portail qui en interdit l'accès, respectivement en laissant ce portail constamment ouvert ou ouvrable pour tout tiers désirant se rendre dans la propriété de la défenderesse.

Elle a déclaré retirer cette conclusion dans son mémoire de droit. A ce stade de la procédure, un désistement (art. 121 CPC-VD) n'était plus possible, puisque la demanderesse avait conclu au rejet de cette conclusion. Cette déclaration ne remplit pas, par ailleurs, les conditions de forme d'un passé-expédient (art. 160 CPC-VD), puisqu'elle ne contient pas la conclusion à laquelle la défenderesse aurait adhéré.

Il y a lieu dès lors de statuer sur cette conclusion.

**b)** Selon l'article 737 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1<sup>er</sup>). 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).

Le principe "*servitus civiliter exercenda*" exprimé à l'article 737 alinéa 2 CC ne saurait conduire à une restriction de l'objet de la servitude telle qu'elle a été convenue. Il ne limite pas le droit comme tel, mais seulement les formes abusives de son exercice. Le propriétaire du fonds dominant a droit à la pleine satisfaction des besoins pour lesquels la servitude a été créée. Il n'exercerait pas son droit de passage de la manière la moins dommageable si, par exemple, il ne tenait pas compte de l'humidité du sol et y faisait passer des véhicules qui défoncent le terrain, ou s'il circulait en provoquant des bruits ou des incommodités inutiles (ATF 113 II 151 c. 5, JT 1987 I 671, SJ 1988 225).

Le droit de clore un fonds résulte implicitement de la propriété de celui-ci, notamment lorsque le fonds ne peut être exploité autrement sans risques de causer des dommages à des tiers; il faut cependant réserver les restrictions légales qui affectent la propriété elle-même, en particulier les articles 694 et 699 et suivants CC. Si le fonds est grevé d'une servitude de passage, l'admissibilité d'une clôture se tranche selon les principes de l'article 737 CC (ATF 99 II 28, JT 1973 I 581; Steinauer, Les droits réels, tome II, 3<sup>ème</sup> éd., n. 1874 et note infrapaginale n. 247).

Dans l'arrêt du 5 mars 1987 précité (ATF 113 II 151, JT 1987 I 671), le Tribunal fédéral s'est posé la question de savoir dans quelle mesure le propriétaire du fonds servant peut clore celui-ci malgré une servitude de passage. Pour y répondre, soit pour déterminer si l'installation d'une barrière tombe sous le coup de l'article 737 alinéa 3 CC, il faut tenir compte des circonstances de l'espèce et comparer les intérêts respectifs des parties (soit, d'une part, celui du propriétaire du fonds servant à se clôturer et, d'autre part, celui du propriétaire du fonds dominant à pouvoir passer librement), sous réserve de ce que peut prévoir la convention sur laquelle se fonde la servitude (Liver, Zürcher Kommentar, nn. 80 ss ad art. 737 CC; ATF 113 II 151 c. 5, JT 1987 I 671, SJ 1988 225). Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a considéré que l'intérêt de tout propriétaire de la villa à pouvoir atteindre son domicile sans devoir recourir aux manœuvres qu'imposent l'ouverture et la fermeture du portail plusieurs fois par jour était manifeste. *In casu*, la barrière litigieuse n'existait pas lors de la constitution de la servitude et avait été posée peu avant l'ouverture d'action, plus de dix ans après la constitution de la servitude. De plus, il était possible de clore le fonds servant sans toucher à l'assiette de la servitude. Dans de telles conditions, le Tribunal fédéral a considéré que l'intérêt du propriétaire du fonds servant à empiéter sur l'assiette de la servitude par une barrière partiellement fixe et par un portail était particulièrement tenu.

**c)** En l'espèce, on ne saurait admettre que la défenderesse a été dépossédée de l'usage effectif d'une servitude. En effet, la possession consiste dans l'exercice effectif du droit. Or, la défenderesse n'a pas démontré avoir été empêchée d'exercer son droit de passage. Il est vrai que le portail situé sur l'assiette de la servitude a été fermé par la demanderesse. Toutefois, dans la mesure où la défenderesse était en mesure d'ouvrir ledit portail, l'usage de la servitude n'a pas été rendu impossible. Tout au plus a-t-il été rendu moins commode.

Le registre foncier ne renferme que le mot-clé "passage à pied et pour tous véhicules". On se trouve donc dans la situation où l'inscription

au registre foncier est trop sommaire pour déterminer précisément le contenu et l'étendue de la servitude. Il faudrait dès lors se référer au contrat constitutif de la servitude. Mais celui-ci n'a été ni allégué, ni produit. Il convient donc de se référer à la manière dont la servitude a été exercée, pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi.

Il est établi que le portail a toujours été en place. Il ne saurait donc être question de le faire démolir. Lorsque la société X. \_\_\_\_\_ SA était propriétaire du fonds grevé, le portail était d'abord fermé le dimanche, sauf travaux ou négligence. Il est demeuré constamment ouvert depuis 1991. L'intention initiale du propriétaire du fonds servant était donc de clôturer le site, au moins par moments. En l'absence d'autres éléments, il est difficile de déterminer l'étendue exacte de la servitude. Il convient dès lors de comparer les intérêts respectifs des parties.

Le site dispose déjà d'une clôture et le portail existe depuis la création de la servitude. Dans ces circonstances, il apparaît évident que le site était initialement destiné à être fermé, sans quoi le portail serait totalement inutile. La défenderesse pouvait donc partir de l'idée, en voyant le portail lorsqu'elle a acquis sa propriété, que celui-ci pourrait être fermé.

La demanderesse a un intérêt à clôturer le site afin de le sécuriser, de sorte qu'on ne saurait l'empêcher d'utiliser le portail existant.

L'intérêt de la demanderesse à la sécurisation du site et donc à la fermeture du portail prime celui de la défenderesse à ce que l'usage de la servitude ne soit pas rendu quelque peu moins commode, par la fermeture du portail litigieux, dans la mesure où elle peut l'ouvrir elle-même.

La conclusion II de la défenderesse doit donc être rejetée.

**IV.** Selon l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile vaudois du

14 décembre 1966; RSV 270.11), des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. A l'issue d'un litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant.

Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 litt. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3).

En l'espèce, la défenderesse obtient gain de cause sur le point essentiel de la présente cause, à savoir la question du déplacement de l'assiette de la servitude. Néanmoins, elle perd sur la question de la fermeture du portail. Dans ces conditions, la défenderesse a droit à des dépens réduits d'un tiers, à la charge de la demanderesse, qu'il convient d'arrêter à 23'088 fr. 35, savoir :

- a 10'00 fr      à titre de participation aux honoraires de  
)      0 .      son conseil;
- b 500 fr      pour les débours de celui-ci;  
)      .
- c) 12'58 fr 35 en remboursement des deux tiers de son  
8 .      coupon de justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :**

- I. Les conclusions prises par la demanderesse F. \_\_\_\_\_ SA, selon demande du 7 juin 2007, à l'encontre de la défenderesse A.S. \_\_\_\_\_ sont rejetées.

- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 5'172 fr. 50 (cinq mille cent septante-deux francs et cinquante centimes) pour la demanderesse et à 18'882 fr. 50 (dix-huit mille huit cent huitante-deux francs et cinquante centimes) pour la défenderesse.
  
- III.** La demanderesse versera à la défenderesse le montant de 23'088 fr. 35 (vingt-trois mille huitante-huit francs et trente-cinq centimes) à titre de dépens.
  
- IV.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

Le greffier :

P. - Y. Bosshard

G. Intignano

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 24 novembre 2010, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification du présent jugement en déposant au greffe de la Cour civile un acte de recours en deux exemplaires désignant le jugement attaqué et contenant leurs conclusions en nullité, ou leurs conclusions en réforme dans les cas prévus par la loi.

Le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF et 90 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un

recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). L'art. 100 al. 6 LTF est réservé.

Le greffier :

G. Intignano