

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Battistolo et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 694 al. 2 CC et 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.C.**_____, à W._____, et **B.C.**_____, à W._____, demandeurs, contre le jugement rendu le 31 août 2017 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, à Binningen, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 août 2017, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions prises par A.C. _____ et B.C. _____ contre D. _____ au pied de la demande du 25 juin 2009, modifiées selon requête en modification de conclusions déposée le 20 novembre 2009 (I), a arrêté les frais et émoluments du tribunal à 38'485 fr. à la charge de A.C. _____ et B.C. _____, solidairement entre eux, _____ et _____ à 7'170 fr. à la charge d'D. _____ (II), a dit que A.C. _____ et B.C. _____, solidairement entre eux, étaient les débiteurs d'D. _____ de la somme de 17'170 fr., TVA en sus sur 10'000 fr., à titre de dépens, à savoir 7'170 fr. en remboursement de ses frais de justice et 10'000 fr., à titre de participation aux honoraires de son conseil (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a considéré que la jurisprudence fédérale imposait d'examiner en premier lieu la possibilité de grever la parcelle n° _____6 de la Commune de P. _____, contiguë au sud de celle de A.C. _____ et B.C. _____, puisque jusqu'à leur séparation en 1961 ces deux parcelles n'en formaient qu'une seule et que ce n'était qu'à la suite de la division de ce fonds que le bien fonds n° _____7 s'était vu privé d'accès au domaine public. Sur la base des éléments figurant au dossier, en particulier de l'expertise de T. _____, le premier juge a constaté que l'installation d'un ascenseur incliné sur la parcelle n° _____6 était non seulement réalisable techniquement, mais vraisemblablement plus économique que la solution préconisée par les époux C. _____ - consistant à créer un chemin sur la parcelle n° _____4 appartenant à D. _____ - et la moins dommageable, que ce soit en termes de nuisances pour les voisins ou d'impact sur le paysage. Un passage apparaissant possible par la parcelle n° _____6, le premier juge a ainsi considéré que l'action des époux

C._____, introduite uniquement contre D._____, était prématurée et devait être rejetée.

B. Par acte du 2 octobre 2017, A.C._____ et B.C._____ ont formé appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'D._____, propriétaire de _____ la _____ parcelle n° [...] (sic) de la Commune de W._____ (sic) soit condamné à accorder une servitude de passage à pied et à tout véhicule en faveur du bien-fonds n° _____7 de W._____ (sic), dont ils sont eux-mêmes propriétaires, selon le plan établi par Q._____ et produit sous pièce 6, moyennant indemnisation d'un montant fixé à dire de justice, estimé en l'état à 30'000 fr., à charge pour les bénéficiaires de faire procéder à la construction de ce chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien. Ils ont également conclu, à titre principal, à ce qu'il soit ordonné à D._____ de signer tous les actes nécessaires à la constitution de ladite servitude et qu'à défaut A.C._____ et B.C._____ soient autorisés à requérir du Conservateur du Registre foncier de Lavaux l'inscription de ladite servitude sur la base du jugement à intervenir. Subsidiairement, A.C._____ et B.C._____ ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au premier juge pour qu'il statue à nouveau dans le sens des considérants. Ils ont en outre produit un bordereau de trois pièces nouvelles.

Par mémoire de réponse du 19 janvier 2018, D._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. A.C._____ et B.C._____ (ci-après : les époux C._____) sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° _____7 de la Commune de P._____ (précédemment W._____).

D. _____ est pour sa part propriétaire de la parcelle n° _____4 de la Commune de P. _____ (précédemment n° [...] de la Commune de W. _____).

A l'issue d'une fusion de Communes intervenue en cours de procédure, l'ancienne commune de W. _____ a été intégrée à la nouvelle commune de P. _____ avec effet au 1^{er} juillet 2011 (loi modifiant celle du 30 mai 2006 sur le découpage territorial du 2 février 2010, FAO du 19 février 2010) et les parcelles concernées ont été renumérotées au Registre foncier. Le présent arrêt ne se réfère ci-dessous plus qu'à la numérotation actuelle au Registre foncier.

La parcelle n° [...] est entourée par la parcelle n° [...] au nord, par la parcelle n° _____8 à l'est, par la parcelle n° [...] au sud et par les parcelles n^{os} [...] et [...] à l'ouest.

Les parcelles n^{os} _____6 et _____7 appartenaient au même propriétaire lorsque les constructions y ont été érigées, à peu près simultanément, au début des années 1960.

2. Aucune voie d'accès carrossable ne relie la parcelle n° [...] aux voies publiques. La limite sud de la parcelle n° [...] se situe en effet à une vingtaine de mètres de la route cantonale n° 2 _____ reliant la gare de W. _____ à [...]; sa limite nord se situe à une trentaine de mètres de la route cantonale n° 7 _____ allant de [...] à [...].

La parcelle n° _____7 bénéficie toutefois d'une servitude de passage à pied grevant la parcelle n° _____6, créée lors de la division du bien-fonds en ces deux parcelles.

Les époux C. _____ ne peuvent ainsi pas accéder à leur parcelle avec leur véhicule. Ils sont contraints de se garer dans un garage

sis au bord de la route cantonale n° 2_____, puis d'emprunter un escalier en " Z " d'environ 80 marches, relativement raide, qui traverse la parcelle n° _____6. La différence de niveau à gravir entre le seuil du garage et l'entrée de leur villa s'élève à 14 mètres, ce qui correspond à la hauteur d'un immeuble de cinq étages.

3. Les époux C._____ ont mandaté la société Q._____ en vue de la création d'un accès carrossable à leur parcelle. Cette société a établi un plan les 18 février et 28 avril 2009, préconisant la construction d'une dalle permettant d'aménager deux places de parc sur la parcelle n° _____5 ainsi qu'un accès à la voie publique par la constitution d'une servitude reliant la parcelle n° _____7 à la route cantonale n° 7_____, laquelle grèverait la parcelle n° _____4. Selon ce plan, la servitude serait constituée par un chemin de 3 mètres de large, dont l'assiette n'excéderait pas 94 m².

Les propriétaires des parcelles concernées ont néanmoins refusé de donner leur accord à la réalisation de l'accès sollicité par les époux C._____.

4. a) Par demande du 25 juin 2009, les époux C._____ ont saisi la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'D._____ soit condamné à accorder, au bénéfice du bien-fonds leur appartenant, une servitude de passage à pied et par tout véhicule, selon les plans établis par Q._____, moyennant une indemnisation d'un montant à fixer à dire de justice, estimé en l'état à 18'800 fr., à charge pour les bénéficiaires de faire procéder à la construction du chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien (I), qu'il soit ordonné à D._____ de signer tous les actes nécessaires à la constitution de la servitude susmentionnée, et qu'à ce défaut les époux C._____ soient autorisés à requérir du Conservateur du Registre foncier de Lavaux l'inscription de la servitude sur la base du jugement à intervenir (II). Les conclusions III et IV, prises contre le propriétaire de la parcelle n° _____5 et visant la constitution d'une servitude de place de parc

moyennant indemnisation, ont été retirées en cours de procédure, l'emprise des places de parc, initialement prévues sur cette dernière parcelle pouvant en effet être déplacée sur la parcelle des époux C._____.

b) Par réponse du 11 septembre 2009, D._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande et, subsidiairement, dans l'hypothèse où le principe de la servitude serait admis, à ce que les demandeurs soient astreints à lui verser une indemnité dont le montant serait fixé à dire d'expert.

c) Par procédé écrit du 20 novembre 2009, les demandeurs ont confirmé les conclusions I et II de leur demande du 25 juin 2009 et, comme mentionné ci-dessus, ont retiré leurs conclusions III et IV.

d) L'audience préliminaire a eu lieu devant la présidente le 27 janvier 2010. Le même jour, cette dernière a ordonné la mise en œuvre d'une expertise et a désigné en qualité d'expert N._____, géomètre officiel. Ce dernier a déposé un rapport le 14 octobre 2010, puis un complément d'expertise le 2 mai 2011. Pour l'estimation du terrain et l'impact financier du projet sur la parcelle appartenant à D._____, l'expert s'est adjoint l'aide de l'expert immobilier G._____.

L'expert N._____ a notamment indiqué qu'une solution d'accès à l'est par le chemin existant sur la parcelle n° _____8 serait la meilleure, mais n'entraîne pas en ligne de compte, dès lors que les travaux nécessaires sur la parcelle des époux C._____ étaient contraires au Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de W._____; il a précisé qu'une telle solution impliquerait de construire des murs de 2,6 m à 3 m de hauteur, alors que le règlement précité limitait cette hauteur à 1,5 m. Quant à cette solution, l'expert N._____ s'est en outre référé au rapport de l'experte immobilière [...], qu'il a joint à son propre rapport, dans lequel celle-ci constate qu'il serait très facile d'utiliser le chemin existant sur la parcelle n° _____8 pour accéder à la parcelle n° _____7 et que cette façon de procéder n'aurait aucun impact

au niveau environnemental, l'accès étant pratiquement fait, et permettrait aux demandeurs de construire un garage ou des places de parc aisément dans ou sous leur jardin, ce qui impliquerait un coût financier moins élevé. L'expert N. _____ a toutefois déduit du fait qu'un accès par la parcelle n° _____ 8 n'entraîne pas en ligne de compte pour les raisons exposées plus haut que la création d'une servitude sur la parcelle n° _____ 4 était la seule solution qui fût réalisable, tout en relevant que celle-ci entraînerait une gêne non négligeable pour les habitants de la parcelle grevée ainsi que la suppression de deux places de parc sur la route cantonale n° [...].

L'expert N. _____ s'est en outre référé à un plan qu'il avait établi le 4 janvier 2011, intitulé « Possibilité d'agrandissement et distances réglementaires sur parcelle n° _____ 4 », pour confirmer que la distance minimale entre l'éventuel agrandissement de la villa d'D. _____ et le bord du chemin à construire serait d'environ 7,5 m, ce qui laisserait un espace suffisant pour assurer une « aire de détente et de tranquillité ».

L'expert N. _____ a enfin confirmé qu'en zone de villas, le règlement communal précité disposait que la surface bâtie, ou coefficient d'occupation du sol (COS), ne pouvait excéder 20 % de la surface cadastrale du bien-fonds _____ (art. 10 al. 1). Il a également confirmé que la parcelle n° _____ 7 des époux C. _____ avait une surface de 782 m², dont 165 m² bâtis, de sorte que le coefficient s'établissait à 0.211 (165 : 782) et dépassait donc le maximum réglementaire (8,6 m²).

Dans son rapport complémentaire, l'expert N. _____ s'est en outre déterminé sur la possibilité d'aménager un petit monorail sur l'assiette de la servitude de passage à pied existante. Il a mentionné que, pour un monorail de type simple monte-charge analogue à ceux existant dans les vignes pour déplacer le matériel et la vendange, la forme en « Z » de l'accès ainsi que l'exiguïté du passage ne permettraient pas d'aménager un tel équipement, qui devrait se trouver à l'est de l'escalier actuel pour

ne pas obstruer l'accès à la villa sise sur la parcelle n° [...]. Quant au monorail de type funiculaire de transport de personnes, il a indiqué qu'une telle installation nécessitait une emprise et des conditions techniques et de sécurité impossibles à inscrire dans l'espace disponible. Pour ce qui était de l'hypothèse d'un ascenseur et d'un couloir enterré, l'expert a mentionné que deux variantes pouvaient être envisagées : la première (4a) partirait du fond du garage loué par les demandeurs par un tunnel horizontal de 22 m environ pour atteindre un ascenseur de 14 m de cours aboutissant à l'entrée de la villa, le long de sa façade. La seconde (4b) débiterait 2.5 m plus haut que la première, au niveau du palier d'accès à la villa inférieure. Elle permettrait d'économiser ces 2.5 m en profondeur de fouille, mais nécessiterait de gravir une rampe d'escaliers pour y accéder. L'expert a fait appel à un ingénieur civil expérimenté pour évaluer le coût théorique des travaux et a conclu que la solution de l'ascenseur avec couloir enterré, qu'il s'agisse de la variante 4a ou 4b, serait, sinon impossible, du moins extrêmement compliquée et d'un coût prohibitif.

L'experte immobilière [...] a évoqué dans son rapport auquel s'est référé l'expert judiciaire N._____ une moins-value de la propriété d'D._____ de l'ordre de 200'000 fr. à 300'000 fr. si un chemin d'accès devait être réalisé sur celle-ci. Elle a relevé « l'impact esthétique désastreux » d'une route qui borderait sa parcelle à cet endroit, l'engazonnement du jardin arrivant en bordure des vignes et lui assurant une superbe vue plongeante sur le lac.

e) Lors de l'audience de jugement du 22 septembre 2011, D._____ a précisé la conclusion II subsidiaire de sa réponse, en ce sens que les époux C._____ soient astreints à lui verser une indemnité de 366'500 fr., soit 66'500 fr. à titre d'utilisation de l'assiette de la servitude et 300'000 fr. à titre de moins-value de sa propriété. Les époux C._____ ont quant à eux précisé la conclusion I de leur demande du 25 juin 2009, en ce sens que le montant proposé de 18'800 fr. soit porté à 30'000 francs.

A cette occasion, la présidente a également procédé à une inspection locale, ainsi qu'à l'audition de six témoins, soit [...], [...], [...], [...], [...] et [...].

f) Par jugement du 27 septembre 2011, la demande des époux C._____ a été partiellement admise, le droit de passage sollicité étant accordé moyennant le paiement d'une indemnité de 66'500 fr., à charge pour les intéressés de procéder à la construction du chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien.

5. a) Par acte du 17 janvier 2012, D._____ a formé appel du jugement précité en concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

Par réponse du 23 avril 2013, A.C._____ et B.C._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

b) Après avoir procédé à une inspection locale et avoir entendu l'expert N._____ ainsi que le propriétaire de la parcelle n° _____5, la Cour d'appel civile a admis, par arrêt du 10 juillet 2012, l'appel interjeté par D._____, rejetant ainsi la demande des époux C._____.

6. a) Le 26 septembre 2012, les époux C._____ ont déposé un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt du 10 juillet 2012, en concluant principalement à sa réforme dans le sens de la confirmation du jugement rendu le 27 septembre 2011 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Subsidairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) Invité à se déterminer, D._____ a conclu principalement au rejet du recours. Subsidairement, dans l'hypothèse où un droit de passage serait accordé aux époux C._____, il a conclu au versement

d'une indemnité de
366'500 francs.

c) Par arrêt du 29 mai 2013, la II^e Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours, a annulé l'arrêt du 10 juillet 2012 et a renvoyé la cause à la Cour de céans pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

7. a) A la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, les parties ont été invitées à se déterminer.

Dans leurs déterminations du 2 juillet 2013, les époux C._____ ont relevé que si la Cour d'appel civile estimait que seule la première variante de passage nécessaire était envisageable, l'appel devrait être rejeté, et que dans le cas contraire, un complément d'expertise, aux frais de l'appelant, devrait être ordonné au sujet des deux autres variantes proposées.

Dans ses déterminations du 22 juillet 2013, D._____ a également requis un complément d'expertise, ainsi qu'une nouvelle expertise complète dans l'hypothèse où un passage nécessaire sur la parcelle n° _____6 devait être envisagé.

b) Par arrêt du 14 août 2013, la Cour d'appel civile a notamment admis l'appel d'D._____ et annulé le jugement de première instance, renvoyant la cause au premier juge pour qu'il complète l'instruction dans le sens des considérants et statue à nouveau.

8. a) Le premier juge a ordonné de nouvelles mesures d'instruction par ordonnance de preuve du 15 janvier 2015 et a désigné en qualité d'expert [...]. Les travaux ont été dirigés par l'ingénieur-géomètre T._____ (ci-après : l'expert T._____), qui a déposé son rapport d'expertise le 30 septembre 2015.

S'agissant de la solution d'accès par le nord (variante 1), l'expert T. _____ a notamment confirmé qu'il s'agissait de la seule solution qui soit à la fois techniquement possible et ne nécessite pas de dérogation au règlement communal, tout en précisant qu'elle n'était cependant pas la seule solution envisageable. Il a expliqué qu'elle avait l'avantage de permettre la création de deux places de parc à proximité de la villa des époux C. _____, avec éventuellement une place encore disponible pour le stationnement temporaire d'une voiture de visiteurs si nécessaire, mais qu'elle comportait trois inconvénients, à savoir une pente très importante, comprise entre 23 et 25% selon la solution retenue, une place pour manœuvrer étriquée et pentue et l'obligation de descendre encore d'environ 3 mètres jusqu'à l'entrée de la villa, par la création d'un escalier extérieur, voire éventuellement d'une rampe assez pentue elle aussi. Il a en outre indiqué qu'elle ne pouvait pas être réalisée sans abattre le bouleau situé au nord-ouest de la parcelle, mais également un prunier et un pommier situés sur la parcelle des époux C. _____ et qu'il était impossible d'abaisser le niveau du chemin d'accès au point qu'il ne soit plus visible depuis la terrasse d'D. _____. Il lui semblait en revanche possible de ne supprimer qu'une seule place de parc sur la route n° 7 _____. L'expert T. _____ a également indiqué que l'impact de cette solution sur la parcelle d'D. _____ serait très important pendant les travaux, mais qu'une remise en état soignée des lieux et la plantation d'un arbre équivalent au bouleau abattu devraient limiter considérablement l'impact visuel une fois les travaux terminés. En revanche, s'agissant des nuisances, il a indiqué qu'elles ne seraient pas négligeables puisque le propriétaire de la parcelle n° _____4 aurait la vue sur un chemin au lieu d'une liaison ininterrompue entre son jardin et la vigne située à l'ouest et subirait également une nuisance importante en termes de perte d'intimité. Enfin, l'emprise nécessaire à la réalisation du chemin entraînerait la perte de jouissance totale de cette surface, ce qui pourrait représenter une nuisance accrue en cas d'agrandissement de la villa, la surface de jardin restante devenant dans ce cas assez étriquée. Enfin, l'expert T. _____ a estimé que les coûts de la variante 1 pourraient être plus élevés que ceux des autres variantes.

S'agissant d'un passage par l'est et l'aménagement d'une place de parc sur la parcelle n° _____7 des époux C. _____ (variante 2), l'expert T. _____ a indiqué qu'il s'agissait d'une solution réalisable sur le plan technique mais que, sur le plan administratif, elle nécessiterait une dérogation à la législation communale puisque le coefficient d'occupation du sol (COS) autorisé était déjà dépassé. Il ne s'est pas prononcé sur la possibilité effective d'obtenir une telle dérogation, mais a souligné qu'aucune disposition du règlement ne l'excluait, contrairement par exemple à l'art. 10 al. 5 RPA relatif au coefficient d'utilisation du sol (CUS). En comparaison des possibilités d'accès en voiture, l'expert a estimé qu'il s'agissait de la solution la moins dommageable puisqu'elle utiliserait un chemin déjà existant et que les aménagements nécessaires sur la parcelle des époux C. _____ seraient peu visibles, notamment depuis le bâtiment sis sur la parcelle qui serait grevée ou depuis sa terrasse. L'expert a enfin évoqué la possibilité de créer une place de parc extérieure entre deux murs, qui permettrait de contourner le problème du COS mais présenterait selon lui d'autres inconvénients, principalement de nature esthétique, et nécessiterait une dérogation à l'art. 40bis RPA limitant les mouvements de terre.

S'agissant enfin de la variante 3 consistant en un accès par la parcelle n° _____6 par la création d'un monte-charge, d'un monorail ou d'un funiculaire (ascenseur incliné), l'expert T. _____ a considéré qu'elle était techniquement réalisable et que la solution d'un ascenseur incliné paraissait, parmi celles envisagées, la plus adéquate, bien qu'impliquant une emprise supplémentaire par rapport à la servitude de passage à pied actuelle, sur la parcelle n° _____6, voire la parcelle n° _____8 selon les cas, l'utilisation du tracé de l'escalier existant lui apparaissant très malcommode et non adéquate pour le déplacement de personnes. L'expert a toutefois expliqué qu'un accès en voiture était absolument impossible par le sud en raison de la pente moyenne d'environ 53%, ceci même en s'écartant du tracé de la servitude de passage à pied existante.

A la requête des parties, l'expert a déposé un rapport complémentaire le 30 août 2016 et a notamment produit une annexe 14b

comparant les trois variantes envisagées, dont la teneur est en substance la suivante :

- la variante 1 représenterait un coût total de 532'000 fr., une forte nuisance pour le voisin, un impact foncier modéré, un impact modéré dans le paysage et ne nécessiterait aucune dérogation communale ;

- la variante 2 représenterait un coût total de 410'000 fr., une nuisance modérée pour le voisin, un faible impact foncier, un faible impact dans le paysage très et nécessiterait une dérogation communale à l'art. 10 ou à l'art. 40bis RPA ;

- la variante 3 représenterait un coût total de 475'000 fr. à 614'000 fr. selon l'option choisie (ascenseur incliné au niveau du terrain, ascenseur incliné aérien ou tunnel et ascenseur vertical), une nuisance modérée à faible pour le voisin dans les deux premiers cas et nulle pour le dernier cas, un faible impact foncier dans les deux premiers cas et très faible pour le dernier cas et enfin un faible impact pour le paysage pour le premier cas, modéré pour le deuxième et nul - sauf pour la cage de sortie de l'ascenseur - pour le dernier cas.

b) Par courrier du 28 février 2017, D._____ s'est déterminé sur le complément d'expertise et a précisé ses conclusions subsidiaires en ce sens que dans l'hypothèse de l'octroi du droit de passage aux époux C._____, il réclamait une indemnité de 500'000 francs.

Par courrier du 28 février 2017, les époux C._____ se sont déterminés sur le rapport complémentaire d'expertise et ont estimé l'indemnité à 60'000 francs.

Par courriers du 8 mai 2017, les parties ont déposé leurs mémoires écrits respectifs. Par ces mémoires, elles ont confirmé leurs conclusions, étant précisé que les époux C._____ offraient la somme de 65'000 fr. pour la conclusion I de la demande du 25 juin 2009.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile in JdT 2010 III 136).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie

qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, op. cit., JdT 2010 III 138). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, in : SJ 2013 I 311).

On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in : JdT 2013 III 131 ss, n. 40 p. 150 et les réf. citées).

2.3 En l'espèce, les appelants ont produit, à l'appui de leur appel, trois pièces nouvelles dont il y a lieu d'examiner la recevabilité à la lumière des conditions de l'art. 317 al. 1 CPC et des principes rappelés ci-dessus. La première pièce, soit le jugement entrepris, est une pièce de forme qui est dès lors recevable. La pièce 2 est un avis publié par le Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud du 4 octobre 2012 concernant la Commission consultative de Lavaux. S'agissant d'une pièce antérieure à la clôture de l'instruction de première instance, elle est irrecevable en appel, faute pour les appelants de légitimer sa production

tardive. Enfin, la pièce 3, soit le préavis négatif émis le 26 septembre 2017 par la Commission consultative de Lavaux, elle est également irrecevable en appel, dès lors que les appelants ne démontrent pas en quoi ils auraient été empêchés de la requérir et de la produire devant le premier juge.

3.

3.1 La nécessité d'un droit de passage en faveur de la parcelle des appelants n'est pas contestée, l'insuffisance de l'accès actuel étant reconnue. Seule fait l'objet du présent litige le choix de la solution permettant concrètement l'accès à la parcelle des intéressés. Dans ce cadre, trois variantes ont été identifiées par les experts successifs, à savoir la création d'un chemin d'accès par la parcelle n° _____4 située au nord de celle des appelants, propriété de l'intimé, avec création de deux places de parc sur la parcelle des appelants (variante 1), la création d'un accès par la parcelle n° _____8 située à l'est de celle des appelants, avec aménagement d'une place de parc sur la parcelle des appelants (variante 2) et enfin la création d'un monte-charge, d'un monorail ou d'un funiculaire (ascenseur incliné) sur la parcelle n° _____6 située au sud de celle des appelants (variante 3).

Les appelants soutiennent que la variante 1 serait la moins dommageable, raison pour laquelle ils n'ont ouvert action que contre le propriétaire de la parcelle n° _____4.

3.2 L'intimé soutient quant à lui que pour que l'on puisse lui imposer le passage requis, les appelants auraient d'abord dû établir que le passage qui pourrait être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et ces voies d'accès ne serait pas envisageable en l'espèce, puis démontrer que la variante choisie, empruntant sa propre parcelle, serait, parmi les solutions restantes, celle qui causerait l'impact le moins dommageable au fond servant. Il affirme que les appelants auraient échoué à apporter ces preuves, de sorte qu'il y avait

effectivement lieu de rejeter la demande et qu'il devrait en être de même pour l'appel.

3.3 Le premier juge a en substance considéré que le passage devait être requis en premier lieu auprès du propriétaire de la parcelle n° _____6, qu'au vu des circonstances particulières des limites de propriété, il pourrait l'être probablement aussi auprès du propriétaire de la parcelle n° _____8 (variante 3), et que, puisqu'un tel passage n'apparaissait pas impossible, l'action des appelants, introduite seulement contre l'intimé, était prématurée et devait donc être rejetée.

4.

4.1 Lorsque, comme en l'espèce, il est constant que le propriétaire demandeur n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, le droit de passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (art. 694 al. 2 CC). Lorsque la nécessité d'un droit de passage est reconnue et que plusieurs fonds voisins offrent une issue vers la voie publique, l'art. 694 al. 2 CC établit ainsi un ordre de priorité (arrêt 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2, notamment publié in SJ 2005 I 481 et la référence).

Selon la jurisprudence fédérale, il y a lieu de tenir compte en premier lieu de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès. Ainsi, dans le cas où la parcelle n'a plus d'accès à la voie publique ensuite de la division d'un fonds, ou de l'aliénation d'une parcelle contiguë appartenant au même propriétaire, le passage sera accordé sur l'autre parcelle qui, elle, a encore un accès à la route (arrêt 5C.246/2004 précité consid. 2.2.1 et les nombreuses références). On examinera aussi l'état antérieur des voies d'accès, en ne prenant toutefois en considération que les droits de passage existant précédemment, et non de simples autorisations de

passer accordées à bien plaire (arrêt 5C.246/2004 précité consid. 2.2.1 et les références).

Ce n'est que si aucun fonds ne répond à ces critères, à savoir lorsque l'état de nécessité ne résulte pas d'une modification de l'état des propriétés ou des voies d'accès, que le droit de passage peut être demandé au propriétaire sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (arrêt 5C.246/2004 précité consid. 2.2.2 et les références).

En principe, s'agissant d'un fonds bâti, un passage n'est suffisant que s'il peut être emprunté par des véhicules à moteur, aussi bien par les utilisateurs des bâtiments que par les services publics (ATF 136 III 130 consid. 3.2.2, JdT 2010 I 291 et les références). En effet, selon la jurisprudence fédérale, le propriétaire d'un bien fonds situé dans une zone d'habitation peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur pour autant que la topographie des lieux le permette (ATF 136 III 130 précité consid. 3.3.3 ; TF 5A_136/2009 du 19 novembre 2009, consid. 4.3.3, SJ 2010 I 321 et les références).

4.2 Selon l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. Dans ce cas de figure, la juridiction de première instance rendra une nouvelle décision, mais demeurera liée par les considérants de l'arrêt lui ayant renvoyé la cause (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 318 CPC).

4.3 En l'espèce, sous l'angle de l'état antérieur, c'est la solution d'un accès par la parcelle n° _____6 située au sud de celles des appelants (variante 3) qui devrait être privilégiée. En effet, les parcelles n° _____6 et n° _____7 n'en formaient qu'une seule jusqu'à leur séparation en 1961 et ce n'est que depuis lors que la parcelle des appelants s'est retrouvée privée d'accès au domaine public. Si l'on peut effectivement attendre de plus grands efforts de la part du voisin sur la

parcelle duquel le passage aurait pu ou dû être prévu lors de la division de fonds que de la part d'un tiers, force est cependant de constater que tant les experts que les parties s'accordent sur le fait qu'il est absolument impossible d'accéder par le sud à la parcelle des appelants avec un véhicule, en raison de la trop forte déclivité du terrain. Or, lorsque comme en l'espèce, la topographie des lieux le permet, un accès suffisant à la voie publique implique désormais nécessairement un accès par véhicule, ne serait-ce que pour des motifs de sécurité, notamment pour permettre aux services d'urgence d'atteindre la villa des appelants. L'accès par la parcelle

n° _____6 ne représente donc à l'évidence pas une solution suffisante sous l'angle du droit de passage et doit dès lors être écarté.

Il convient ainsi d'examiner les deux autres variantes envisagées, afin de procéder à une pesée des intérêts tendant à déterminer laquelle représenterait la solution la moins dommageable pour le propriétaire grevé. Or force est de constater que l'état du dossier ne permet toujours pas d'écarter la solution passant par l'est. Au contraire, l'expertise réalisée dans le cadre du renvoi de la cause à l'autorité de première instance a mis en évidence la possibilité technique d'utiliser le chemin existant sur la parcelle n° _____8 et de créer soit un garage, soit une place de parc à ciel ouvert entre deux murs. L'expert T. _____ a en outre indiqué qu'il s'agissait de la solution la moins dommageable parmi celles permettant d'accéder à la parcelle des appelants avec un véhicule, que ce soit en termes de nuisances pour les voisins ou d'un point de vue esthétique, puisqu'elle reposait essentiellement sur l'utilisation d'installations déjà existantes. Sur le plan administratif, l'expert a relevé que la création d'un garage impliquerait toutefois de dépasser le COS réglementaire, ce qui nécessiterait une dérogation à la législation communale. Il n'a cependant pas exclu la possibilité effective de l'obtenir. Au contraire, il a précisé que le règlement excluait expressément, dans certains cas, la délivrance de dérogations, mais que rien ne semblait s'y opposer s'agissant du COS. Enfin, s'il a émis des réserves, notamment esthétiques, quant à la solution d'une place de parc extérieure entre deux murs et a souligné qu'elle supposerait également l'obtention d'une

dérogation au règlement communal en lien cette fois ci avec les restrictions de mouvements de terre, il ne s'est pas non plus prononcé sur les chances effectives de succès d'une telle démarche. De leur côté, les appelants n'ont jamais requis des autorités administratives concernées la délivrance des autorisations, respectivement des dérogations nécessaires. Ainsi, bien que dans son arrêt du 29 mai 2013, le Tribunal fédéral ait déjà relevé que le caractère réalisable de la variante par l'est ne pouvait pas être constaté, faute de connaître la position de la commune quant à la faisabilité d'un tel projet, force est de constater que l'état actuel du dossier ne permet toujours pas de déterminer si la commune serait disposée à entrer en matière sur une éventuelle dérogation - que ce soit au COS ou aux mouvements de terre - ou si cette solution doit être définitivement écartée.

En définitive, il apparaît qu'un passage par l'est, qui semble pourtant devoir être privilégié sous l'angle de l'accès le moins dommageable, ne peut en l'état pas être considéré comme impossible d'un point de vue de droit public, de sorte qu'une condition préalable à la pesée des intérêts exigée dans le cadre de l'application de l'art. 294 CC fait défaut et qu'un accès par le nord ne peut pas à ce stade pas être imposé à l'intimé. Il y a par conséquent lieu de renvoyer une nouvelle fois la cause au premier juge pour compléter l'instruction sur ce point.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être admis, le jugement annulé et le dossier de la cause renvoyé à la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois pour complément d'instruction et nouvelle décision.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 104 al. 1 CPC et 62 TFJC), doivent être mis à la charge des appelants (art. 107 al. 1 let. f CPC), solidairement entre eux (art. 104 et 106 al. 3 CPC). En effet, si les conclusions subsidiaires doivent être admises et le jugement entrepris annulé, c'est en raison des choix opérés par les

appelants durant la procédure, en particulier du fait qu'ils n'ont ouvert action que contre l'un des propriétaires voisins et ont renoncé à entreprendre les démarches administratives relatives à un éventuel accès par l'est. Il apparaît dès lors inéquitable que cette situation puisse aboutir à ce que les frais judiciaires soient mis à la charge de l'intimé, ce d'autant plus que ce dernier a, en l'état, obtenu gain de cause sur le fond.

5.3 Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens en faveur des appelants.

L'annulation du jugement entrepris et son renvoi à l'autorité de première instance ne saurait pour autant conduire au versement de dépens en faveur de l'intimé, puisque ce dernier a conclu au rejet de l'appel et pourrait, s'il obtient gain de cause dans le cadre du nouveau jugement à intervenir, prétendre au remboursement des frais - notamment des frais d'expertise - qu'il se plaint d'avoir dû avancer dans le cadre de la présente cause.

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

- I.** L'appel est admis.
- II.** Le jugement est annulé et le dossier de la cause est renvoyé à la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois pour complément d'instruction et nouvelle décision.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (quatre mille francs), sont mis à la charge des appelants A.C. _____ et B.C. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Claude Mathey (pour A.C. _____ et B.C. _____),
- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour D. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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

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

La greffière :