

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 12 octobre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 737, 738 CC; 451 ch. 3, 452 al. 1 et 2 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.P.**_____ et **S.P.**_____, à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 11 juin 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les recourants d'avec **S.**_____, **F.**_____ et **H.**_____ à [...], défendeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 11 juin 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 14 juin 2010, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a admis partiellement l'action des demandeurs C.P._____ et S.P._____ (I), interdit à S._____, F._____ et H._____ l'aménagement, sans l'accord des demandeurs, de tous ouvrages ou constructions qui ne rentrent pas dans le cadre d'un jardin d'agrément (cabanon, grill pour "barbecue" fixé au sol, etc), sur la troisième terrasse de la parcelle no A._____ du cadastre de la Commune de [...] faisant l'objet, d'une part, de la servitude d'usage de jardin no D._____ constituée en faveur du lot de PPE no I._____, propriété d'S._____, d'autre part, de la servitude d'usage de jardin no K._____ constituée en faveur du lot de PPE no E._____, propriété d'F._____ et H._____, les autres aménagements effectués, soit les dallages, gravier, amenées d'eau et d'électricité étant autorisées sans l'accord des demandeurs (II et III), fixé les frais (IV), compensé les dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

La Chambre des recours fait sien l'état de fait de ce jugement qui est le suivant :

« 1. Les demandeurs C.P._____, avocat à [...], et son épouse S.P._____ sont propriétaires, en propriété commune, de la parcelle n° A._____ du cadastre de [...], qu'ils ont achetée à la Fondation "Z._____" par acte notarié du 17 mai 2004 par devant le notaire J._____, à [...], pour un prix de 1'380'000 francs.

Cette parcelle comprend notamment le château de [...]. Ce château fut acheté en 1958 par Y._____, d'obédience [...], qui en fit un centre d'accueil pour des enfants de familles chrétiennes en provenance de pays ayant souffert de la 2ème guerre mondiale, dans le cadre d'une Fondation "Z._____" qu'il avait créée. La Fondation N._____ créée en 2006 chapeaute et coordonne désormais le travail international commencé par Y._____ il y a plus de soixante ans sous le nom "Z._____".

Cette parcelle comprend également trois jardins en terrasses, dont l'une, soit la troisième depuis le haut, fait l'objet de deux servitudes d'usage de jardin qui sont l'objet de la présente cause.

2. A la fin des années nonante, la fondation "Z. _____" a décidé de vendre la parcelle n° V. _____ de [...], contiguë à la parcelle n° A. _____, dont elle était aussi propriétaire, mais n'avait plus l'usage. La parcelle n° V. _____ de [...] a ainsi été morcelée en vue d'une promotion immobilière en plusieurs lots de PPE selon règlement de PPE et constitution de PPE avant construction du 8 mars 1999. Ces lots de PPE ont reçu les numéros B. _____ ss au Registre foncier.

(...)

La copropriété ainsi constituée a été baptisée "Q. _____", et W. _____ en est l'administrateur depuis 2002. Simultanément à la constitution de la PPE, les promoteurs et la fondation venderesse ont veillé à ce que chaque lot puisse bénéficier d'un espace vert et c'est ainsi que la parcelle n° A. _____ a été grevée de deux servitudes d'usage de jardin distinctes, l'ancienne parcelle n° V. _____ devenue parcelle de base de la PPE n'ayant pas les surfaces nécessaires pour tous les lots.

Dans le cadre de cette opération visant à valoriser les lots de PPE qui seraient mis en vente, ces deux servitudes d'usage de jardin ont été constituées le 19 février 1999 par la fondation "Z. _____", en faveur de l'ancienne parcelle n° V. _____, soit juste avant le morcellement de la parcelle effectué le 8 mars 1999. Simultanément au morcellement effectué le 8 mars 1999, les servitudes ont été reportées sur les lots de PPE X. _____ et E. _____, l'ancienne parcelle V. _____ étant libérée. Selon l'inscription au registre foncier d'[...], ces servitudes sont décrites toutes les deux comme il suit:

"La présente servitude confère au propriétaire du fonds dominant un droit d'usage et de jouissance exclusifs du terrain compris dans son assiette.

Le fonds dominant aménage et entretient à ses frais exclusifs l'espace sur lequel s'exerce la servitude constituée en sa faveur.

Le fonds dominant devra en outre respecter les règles suivantes quant à l'aménagement et l'entretien de l'espace dont il a l'usage et la jouissance exclusifs :

- le terrain sera en principe aménagé sous forme de jardin d'agrément;

- les dépôts, constructions et ouvrages de quelque nature que ce soit sont interdits, sauf accord contraire, préalable et exprès, du propriétaire du fonds servant;

- le terrain peut être clôturé à la condition de ne pas entraver les accès aux ouvrages édifiés sur le fonds servant, les dispositions du code foncier et rural en la matière étant applicables par analogie;

- la cession du droit d'usage et de jouissance à des tiers extérieurs à la copropriété du fonds dominant est interdite.

L'exercice des autres servitudes auxquelles le fonds servant est intéressé est au surplus réservé."

(...)

3. La défenderesse S._____, infirmière à l'hôpital L._____, a acheté le 29 août 2006, le lot de PPE faisant l'objet du feuillet n° I._____. Les défendeurs F._____, psychothérapeute à l'hôpital O._____, et H._____, assistante sociale au centre médico-social de [...], qui se sont mariés en novembre 2002, ont, pour leur part, acheté le 14 juillet 2006, le lot de PPE faisant l'objet du feuillet n° E._____. Ils en sont copropriétaires chacun pour une demie.

4. Auparavant, soit le 2 août 2005, au nom de la PPE "Q._____", la régie W._____ avait organisé une séance à laquelle avaient assisté les demandeurs, W._____ et l'architecte G._____, apparemment mandaté par la fondation "Z._____".

Au cours de cette séance, G._____ avait présenté aux demandeurs un projet d'aménagement de deux appartements dans le bâtiment préexistant sur la parcelle n° V._____ (transformations intérieures), ainsi que divers aménagements sur les deux servitudes précitées.

W._____ et l'architecte G._____ avaient en effet envisagé d'aménager les jardins se situant sur la parcelle des demandeurs, mais faisant l'objet des servitudes d'usage précitées, en prévoyant notamment un dallage partiel des surfaces, des amenées d'eau et d'électricité et la construction de deux cabanons. De leur côté, les défendeurs s'opposaient à l'installation de cabanons, ou la soumettaient à des conditions particulières sous forme par exemple de redevance - loyer.

L'architecte a alors déclaré souhaiter pouvoir mettre dans les meilleurs délais l'ensemble du projet à l'enquête publique. S'agissant de l'accord pour la mise à l'enquête publique, les demandeurs ont réservé la question de la construction de deux cabanons de jardin sur la parcelle faisant l'objet des servitudes d'usage exclusif de jardin.

5. Le 9 septembre 2005, la régie W._____ a envoyé un courrier aux demandeurs dont la teneur était la suivante :

"Chère Madame, Cher Monsieur,

Pour donner suite à notre entretien téléphonique du 7 septembre dernier, nous vous remercions d'avoir examiné notre projet de construction de deux cabanons de jardin faisant l'objet des servitudes n°D._____ et K._____.

Votre accord nous permet donc de mettre à l'enquête la construction de ces cabanons, mais nous avons pris note qu'il nous appartient, avant de les construire, de conclure un

contrat lequel définira l'affectation des cabanons, la durée du contrat et un émolument.

Pour le bon ordre de nos dossiers, vous nous obligeriez donc en nous retournant le double de la présente, signé pour accord, et M. G. _____ vous fera parvenir les documents qu'il vous appartiendra de signer pour la mise à l'enquête.

En vous remerciant de votre aimable collaboration, nous vous prions de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs."

En réponse à ce courrier, C.P. _____ a adressé à W. _____, une lettre datée du 19 septembre 2005, dont la teneur était la suivante :

"Monsieur,

Votre courrier du 9 septembre 2005 adressé à mon épouse et moi-même nous est bien parvenu et nous vous en remercions.

Afin d'éviter toute ambiguïté, nous vous précisons qu'à ce stade, nous n'avons pas approuvé votre projet de construction de deux cabanons de jardin, cet accord devant intervenir dans le cadre de la conclusion d'un contrat relatif à l'autorisation d'un usage excédant les servitudes constituées sur le fond en question.

Ceci dit, nous vous autorisons à procéder à la mise à l'enquête de ce projet, sans que cet accord ne permette la réalisation concrète des objets.

S'agissant de la procédure de mise à l'enquête, je vous informe d'ores et déjà que nous n'entendons pas participer de quelque manière que ce soit à des procédures tendant à lever les éventuelles oppositions qui pourraient être formulées.

Je m'efforce de vous faire parvenir un projet de contrat relatif au projet visé ci-dessus cette semaine encore, dans tous les cas en début de semaine prochaine.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma parfaite considération."

6. L'architecte G. _____ a adressé un dossier d'enquête aux demandeurs, pour signature, le 21 septembre 2005.

(...)

7. Par courrier du 27 septembre 2005, adressé à G. _____, C.P. _____ indiquait notamment ce qu'il suit :

"Pour le surplus, et comme convenu avec vous-même et Monsieur W._____, je transmettrai ces jours prochains à ce dernier un projet de contrat de concession fixant les conditions auxquelles les cabanons faisant partie du projet visé ci-dessus pourront effectivement être réalisés."

C'est ainsi que les défendeurs ont commencé par faire enlever les blocs de béton qui supportaient des jeux d'enfants, à faire supprimer à l'entrée du jardin une marche et à faire également abaisser le terrain à cet endroit, afin de permettre l'accès à la terrasse au moyen de chaises pour handicapés depuis la propriété des défendeurs. Une amenée d'eau ainsi que des câbles électriques ont également été aménagés. Enfin, un dallage partiel ainsi qu'un peu de gravier ont été posés sur la terrasse.

En revanche, aucun cabanon de jardin n'a été construit sur dite parcelle faisant l'objet des servitudes.

8. Par fax du 11 décembre 2006 adressé à W._____, C.P._____ a fait part de sa "désagréable surprise" de constater que des travaux avaient été entrepris dans le cadre de l'aménagement de la troisième terrasse sur laquelle les défendeurs envisageaient d'ériger des cabanes de jardin. Il a également renvoyé W._____ à leurs correspondances du mois de septembre 2005, en indiquant que celles-ci étaient on ne peut plus claires au sujet du fait que la mise en œuvre de travaux en question nécessitait un accord de la part de son épouse et de lui-même. Il a enfin mis en demeure W._____ de faire cesser le jour même et jusqu'à nouvel avis les travaux d'aménagement de la terrasse et de faire évacuer une pelle mécanique située sur ses places de parking.

Par fax du 12 décembre 2006, le demandeur est à nouveau intervenu auprès de W._____, afin d'obtenir de sa part une prise de position.

Par courrier du 13 décembre 2006, W._____ a répondu au fax du 11 décembre 2006. Dans ce courrier, il a expliqué en substance que les travaux exécutés sur la troisième terrasse du château de [...] n'étaient que des aménagements nécessaires à son utilisation normale et à l'ensemencement de la terre, comprenant la suppression des blocs de béton qui avaient été coulés sur cette plate-forme, il y a plusieurs décennies pour supporter des jeux d'enfants ainsi que le nivelage du terrain (suppression d'une marche de 60 cm) pour accéder à la terrasse au moyen de chaises pour handicapés depuis (sic) copropriété des défendeurs. Il a précisé en outre que les cabanons ne seraient pas construits tant qu'un accord ne serait pas trouvé à ce sujet.

9. Une rencontre avait été prévue le 19 décembre 2006 entre W._____, C._____ et C.P._____. Aux dires de ce dernier, une méprise s'est produite, celui-ci attendant W._____ et C._____ à [...]. Ceux-ci avaient quant à eux compris que la réunion devait se passer dans les locaux de la Régie W._____ à [...].

C'est ainsi que par courrier du 26 décembre 2006 le demandeur s'est excusé de sa mésentente et a proposé plusieurs dates en vue d'un nouveau rendez-vous.

10. Par courrier du 27 février 2007, adressé à W._____, C.P._____ a fait part de son étonnement que son courrier du 26 décembre 2006 soit resté sans réponse. Il a également fait savoir qu'ils s'étaient, son épouse et lui-même, déclarés disposés à tolérer que la PPE "Q._____" procède à certains aménagements de la troisième terrasse moyennant un accord écrit autorisant ces aménagements, en définissant le cadre et en fixant la contrepartie financière de cet usage excessif de la servitude. Il a en outre précisé qu'à défaut, la terrasse en question devait rester simplement engazonnée au même titre que les autres. Il concluait enfin en sommant son correspondant de se mettre en rapport avec son épouse et lui-même d'ici au 15 mars qui suivait, afin de conclure la convention visée ci-dessus, ou s'il renonçait à son projet, de remettre la terrasse en l'état qui était le sien avant les récentes interventions auxquelles il avait été procédé.

Le 20 juin 2007, les demandeurs ont rencontré les défendeurs. Lors de cette rencontre, l'éventualité d'un bail a alors été évoquée à nouveau.

11. Par courriel du 22 août 2007 à l'attention de la défenderesse S._____, le demandeur a fait quelques propositions dont le contenu est reproduit ci-dessous :

"Mesdames, Monsieur,

J'espère que vous avez passé un agréable été.

Comme convenu, je vous résume ci-après les trois variantes dont nous avons discuté lors de nos deux précédentes rencontres en joignant un modèle de ce qui pourrait servir de contrat dans la variante 3.

- 1) Absence d'accord d'usage : Dans ce cas, la terrasse est remise dans l'état qui était la sienne avant les travaux de novembre 2006 et reste, comme les deux autres, un simple espace gazonné, sans équipement ni chemin;*
- 2) Concession d'usage pour les cabanons projetés : Comme discuté, une concession de 5 ans, renouvelable, autorisant le projet actuel et ses équipements, mais rien d'autre, et sujet à une indemnité de 35 fr./mois, indexés, par jardin;*
- 3) Abandon de la servitude et bail à loyer : Usage libre sous réserve d'une construction habitable, de l'élevage d'animaux ou de la modification durable du terrain (les deux premiers étant probablement interdits par la législation communale de toute manière); abandon du loyer pendant la période initiale (5 ans) et en cas d'exercice des deux options suivantes (5 ans chacune).*

Dans tous les cas, ces propositions sont faites sous réserve des contraintes liées à la mise en place d'un réseau d'échangeurs dans le contexte de l'installation d'une pompe à chaleur ainsi que de la question de l'accès à la canalisation que nous avons demandé avant le début des travaux dans le but de l'inspecter; deux questions que nous devons traiter en fonction de vos choix.

Je propose que nous soyons au clair sur la manière de fonctionner d'ici à la fin du mois de septembre et vous remercie par avance de vos commentaires, question, remarques à ce sujet. Je m'efforcerai de clarifier le projet de pompe à chaleur pour la même date afin de pouvoir également vous informer à ce propos.

Dans l'attente d'avoir le plaisir de vous revoir ou de vous entendre, je vous adresse, Mesdames, Monsieur, mes meilleures salutations.

C.P. _____ "

Par fax du 9 octobre 2007, C.P. _____ a à nouveau indiqué à W. _____ que la situation devait être clarifiée fin septembre, au plus tard le 15 octobre 2007, à défaut de quoi il serait contraint d'agir par voie de justice.

Par lettre du 16 octobre 2007, la régie W. _____ a accusé réception de la lettre fax du 9 octobre 2007 du demandeur et lui a prié de patienter jusqu'à la fin de la semaine pour qu'elle puisse se déterminer.

Par courrier du 5 novembre 2007, le demandeur est intervenu encore une fois auprès de W. _____, déplorant notamment que malgré toutes les correspondances et rencontres, la PPE "Q. _____" n'ait pas fait la moindre proposition à son épouse ainsi qu'à lui-même en vue de régulariser la situation et n'ait jamais donné suite aux différentes variantes qu'ils avaient, son épouse et lui-même, bien voulu imaginer afin de permettre un déroulement paisible des relations de voisinage. Il indiqua également que le dossier était remis le jour même à un avocat, en vue de l'ouverture d'une action judiciaire.

12. Par demande du 30 novembre 2007, les demandeurs ont pris, par l'intermédiaire de leur conseil, les conclusions suivantes, avec dépens :

"I. Interdiction est faite à S. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, d'aménager de quelconques constructions ou ouvrages (cabanons, dallages, canalisations, amenées d'électricité, etc) sur la parcelle n° A. _____ du cadastre de la Commune de [...], y compris sur l'assiette de la servitude d'usage de jardin constituée en faveur du lot de PPE faisant l'objet du feuillet n° I. _____ du cadastre communal.

II. Interdiction est faite à F. _____ et/ou H. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, d'aménager de quelconques constructions ou ouvrages (cabanons, dallages, canalisations, amenées d'électricité, etc.) sur la parcelle n° A. _____ du cadastre de la Commune de [...], y compris sur l'assiette de la servitude d'usage de jardin constituée en faveur du lot de PPE faisant l'objet du feuillet n° E. _____ du cadastre communal.

III. Ordonne à S. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, de supprimer les ouvrages qu'elle a aménagés sur la parcelle n° A. _____, soit sur l'assiette de la servitude d'usage de jardin en faveur du lot de PPE faisant l'objet du feuillet n° I. _____ du cadastre communal, en particulier les dallages et câbles électriques.

IV. Ordonne à F. _____ et/ou H. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, de supprimer les ouvrages qu'ils ont aménagés sur la parcelle n° A. _____, soit sur l'assiette de la servitude d'usage de jardin en faveur du lot de PPE faisant l'objet du feuillet n° E. _____ du cadastre communal, en particulier les dallages et câbles électriques."

Les demandeurs n'ont pas explicitement qualifié leur action et n'ont pas développé leurs moyens dans leur écriture. Aussi décidera-t-on, dans le cadre du présent jugement et pour son intelligence, de présenter la demande de C.P. _____ et S.P. _____ comme une action en prévention et cessation de trouble.

A l'appui de leur demande, C.P. _____ et S.P. _____ ont en substance allégué qu'ils n'avaient pas autorisé les travaux effectués par les défendeurs, sur la troisième terrasse en descendant, soit sur la parcelle n° A. _____, sur laquelle, les défendeurs avaient envisagé d'ériger des cabanes de jardins et qu'ils sommaient ainsi les défendeurs de faire cesser tous les travaux d'aménagements de la terrasse.

13. Par réponse du 14 mars 2008, les défendeurs, ont conclu avec suite de dépens, au rejet des conclusions de la demande précitée.

En substance, les défendeurs ont exposé que les aménagements qu'ils avaient effectués étaient simplement des éléments accessoires d'un jardin d'agrément, qu'ils n'avaient en aucun cas dépassé les limites de l'exercice de leur servitude et qu'il n'y avait aucun problème s'agissant des cabanons, dès lors qu'ils avaient renoncé à leur construction.

Des photographies, non datées, versées au dossier par les défendeurs, montrent que la troisième terrasse objet des deux servitudes d'usage de jardin en faveur des lots de PPE n° I. _____ et E. _____ était

auparavant équipée de jeux d'enfants vétustes, soit une balançoire et deux autres objets. Les photos mettent également en évidence que la terrasse ne paraissait pas véritablement entretenue, l'herbe ne semblant ni tondue ni traitée et qu'elle était par ailleurs recouverte de petites fleurs éparses.

14. Par déterminations du 3 juillet 2008, les demandeurs se sont déterminés sur la réponse du 14 mars 2008, et ont ajouté quelques allégués.

15. L'audience de jugement a eu lieu le 7 septembre 2009. Les parties, toutes deux assistées, ont été entendues. La conciliation a été vainement tentée. L'audience s'est tenue à [...], afin de procéder en même temps à une inspection locale. Sur place, quatre témoins ont été entendus.

L'inspection locale a permis de visualiser les parcelles, notamment les trois terrasses et en particulier celle qui fait l'objet des servitudes. Il a été constaté que la surface de la terrasse en question est couverte à plus de 80 % d'un gazon propre et bien entretenu et que le reste de la surface est couverte par des graviers (environ 10 % de la surface) et du dallage (environ 5 % de la surface).

Le témoin W._____, administrateur de la PPE depuis 2002, a expliqué que les servitudes étaient déjà constituées quand il avait pris ses fonctions et que les anciens propriétaires avaient constitué ces servitudes pour valoriser le tout. Selon le témoin, les défendeurs voulaient construire des cabanons mais les demandeurs n'y étaient pas très favorables en raison notamment d'une mauvaise expérience qu'ils avaient eu avec une ancienne locataire qui voulait installer sa basse-cour sur le terrain. En réalité, d'après le témoin, les demandeurs ne s'opposaient pas catégoriquement à l'érection de cabanons, mais exigeaient des conditions, à savoir par exemple le paiement d'une redevance.

Entendu comme second témoin, G._____, domicilié à [...], est revenu sur l'épisode du 19 décembre 2006, lorsque C.P._____ ne s'était pas présenté à la réunion programmée entre le demandeur, G._____ et W._____. Il a en outre rappelé que le 20 juin 2007, les parties avaient à nouveau parlementé à propos d'une sorte de bail à loyer en compensation de la construction d'un cabanon. Il a par ailleurs précisé que la question de l'aménagement de la terrasse figurait sur le plan d'aménagement de l'enquête et a spécifié ne pas en avoir parlé avec le demandeur. Il a également confirmé que le seul point litigieux était bien celui des cabanons et qu'au moment de la mise à l'enquête, le demandeur avait bien émis une réserve quant à la construction de ces cabanons. A la question de savoir pourquoi on avait choisi des servitudes plutôt qu'une division parcellaire, le témoin a expliqué qu'il semblait que le château avec les terrasses constituaient une entité architecturale et que l'on ne pouvait ainsi pas diviser le bien-fonds. G._____ a ensuite expliqué qu'à l'origine le château appartenait à la fondation "Z._____", qui appartenait elle-même à la famille Y._____ et que pour valoriser les lots de PPE, il fallait leur donner des bouts de jardin. Selon lui, la construction de

cabanons sur la terrasse, objet des servitudes, ne trahirait en aucun cas l'entité architecturale du site. Enfin, pour ce qui concerne les aménagements tels les conduites d'eau et les câbles pour l'électricité, le témoin a clairement expliqué qu'il s'agissait d'éléments accessoires d'un jardin d'agrément à ne pas confondre avec des constructions hors-sol, comme par exemple une piscine, qui sont des véritables constructions.

Le troisième témoin, C._____, domiciliée à [...], employée à la fondation N._____, fondation qui chapeaute la fondation "Z._____", a pour sa part expliqué à titre informatif que toutes les églises étaient représentées dans cette fondation et non plus seulement l'église [...] comme à l'origine. Selon le témoin, C.P._____ était parfaitement au courant des servitudes qui grevaient le château au moment où celui-ci l'a acheté, étant précisé que les servitudes ressortaient clairement des plans. Elle a également précisé que la démarche préalable avant de demander une quelconque autorisation est de consulter préalablement le Service des monuments historiques et qu'il n'y a jamais eu aucune intention de passer outre la volonté de C.P._____. A l'époque la fondation était propriétaire du fonds dominant et du fonds servant. Elle a en outre expliqué que ce que redoutait (sic) certainement les demandeurs étaient les bruits, tels les éclats de voix et la musique. Elle a par ailleurs précisé que la servitude a été prise en compte dans le prix de vente du château et que selon elle, le château était estimé à deux millions de francs mais a été vendu à 1,2 millions de francs. Elle a enfin exposé que, selon elle, la fondation "Z._____" avait créé ces servitudes avec la volonté de bien faire et que dans la mesure où le château avait trois terrasses, il était logique d'en sacrifier une pour créer une servitude qui valoriserait les autres lots de PPE.

Le dernier témoin, M._____, a été la locataire du château pendant quelques temps dans un petit deux pièces aménagé. Elle a reconnu avoir été très bien accueillie au début puis a expliqué que les relations s'étaient peu à peu dégradées et qu'elle avait fini par partir. Elle a notamment exposé avoir eu froid dans son appartement en raison du système de chauffage défectueux et que malgré cela elle avait reçu de grosses factures d'électricité de la part des demandeurs. »

B. Par acte du 24 juin 2010, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens des deux instances, à la réforme du jugement prononcé en ce sens qu'il est interdit à S._____, F._____ et H._____ d'aménager, sans leur accord, de quelconques constructions ou ouvrages (cabanons, dallages, canalisations, amenées d'électricité, etc.), sur la troisième terrasse de la parcelle no A._____ du cadastre de la Commune de [...] faisant l'objet, d'une part, de la servitude d'usage de jardin no D._____ (S._____) et, d'autre part, de la servitude d'usage de jardin no K._____ (F._____) et H._____).

Dans le délai imparti, les recourants ont déposé un mémoire confirmant leurs conclusions.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement ayant statué en procédure accélérée.

2. En vertu de l'art. 452 al. 1 CPC-VD, les conclusions en réforme ne peuvent être nouvelles ou plus amples que celles prises en première instance. En deuxième instance, les recourants n'ont pas modifié mais simplement réduit les conclusions qu'ils ont prises dans leur demande du 30 novembre 2007 (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 452 al. 1 CPC-VD). Ces conclusions, conformes aux réquisits de l'art. 452 al. 1 CPC-VD, sont par conséquent recevables.

3. a) Saisie d'un recours en réforme interjeté contre le jugement principal d'un président de tribunal d'arrondissement ayant statué en procédure accélérée, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent cependant pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1^{ter} CPC-VD).

Le Tribunal cantonal revoit ainsi la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées

en première instance. Il développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

b) En l'espèce, l'état de fait du jugement est complet et conforme aux pièces du dossier. Il permet à la cour de céans de statuer sur le fond du litige sans devoir procéder à une instruction complémentaire.

4. a) Le premier juge a admis partiellement l'action des demandeurs, considérant que, si l'on pouvait effectivement déduire de l'interprétation de la servitude que la construction de cabanons ou la fixation au sol de grill pour "barbecue" n'était concevable qu'avec l'accord préalable des recourants, il n'en était pas de même des dallages, espaces de gravier, câbles électriques et conduites d'eau que les intimés avaient installés, ces ouvrages constituant des éléments nécessaires à un jardin d'agrément sans lesquels celui-ci ne peut exister. Ces ouvrages n'entrant donc pas dans la catégorie des "dépôts, constructions ou ouvrages de quelque nature que ce soit" visés par la servitude, soumis à autorisation préalable, le premier juge a considéré qu'ils étaient licites.

Les recourants soutiennent que la servitude inscrite au registre foncier est claire, qu'il n'y a pas lieu de s'en écarter et que tous les dépôts, constructions ou ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent être entrepris sans leur autorisation préalable et expresse. Les aménagements auxquels les intimés ont procédé, sans leur aval, ne feraient pas exception à cette restriction et ne seraient donc pas conformes à la lettre de la servitude.

b) Pour déterminer le contenu et l'étendue d'une servitude, l'art. 738 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) prévoit une gradation. Le point de départ est l'inscription au registre foncier. En tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la

servitude, elle fait règle pour en déterminer le contenu (art. 738 al. 1 CC). Ce n'est que si le texte de l'inscription n'est pas clair que l'on peut se reporter, dans les limites de l'inscription, au titre d'acquisition (art. 738 al. 2 CC; ATF 123 III 461). Le titre d'acquisition est notamment l'acte constitutif qui est conservé au registre foncier comme pièce justificative (art. 948 al. 2 CC) et qui fait partie intégrante de celui-ci (art. 942 al. 2 CC). L'interprétation de cet acte s'effectue selon les principes applicables à l'interprétation des conventions entre parties : le juge doit en premier lieu rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si la volonté réelle ne peut être établie ou si elle est divergente, doit recourir à l'interprétation objective, c'est-à-dire rechercher la volonté objective des parties selon le principe de la confiance (TF 5A_204/2009 du 12 mai 2009 c. 4.2 et réf. citées). Si le titre d'acquisition n'est pas non plus concluant, l'étendue de la servitude peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; ATF 131 III 345 c. 1.1, JT 2005 I 567; ATF 130 III 554 c. 3.1). A ces moyens complémentaires d'interprétation, s'ajoutent aussi, pour certaines servitudes, le droit cantonal et les usages locaux réservés à l'art. 740 CC. Peut servir en outre de moyen d'interprétation subsidiaire le but qui peut être raisonnablement attribué à la servitude, au vu de l'intérêt et des besoins du fonds dominant (Steinauer, Les droits réels, vol. II, 3ème éd., 2002, n° 2293, p. 395 et réf. citées). Les droits du propriétaire grevé ne doivent cependant être restreints que dans la mesure nécessaire à l'exercice normal de la servitude (Steinauer, op. cit., n° 2292 p. 395; ATF 109 II 412 c. 3, JT 1984 I 628); la marge laissée à l'interprétation est d'autant plus étroite que le texte de la servitude est précis (ATF 113 II 506, JT 1988 I 570; ATF 115 II 434, JT 1991 I 88).

c) En l'espèce, le libellé de la servitude litigieuse, tel qu'il résulte de l'inscription figurant au registre foncier, est le suivant :

"La présente servitude confère au propriétaire du fonds dominant un droit d'usage et de jouissance exclusifs du terrain compris dans son assiette.

Le fonds dominant aménage et entretient à ses frais exclusifs l'espace sur lequel s'exerce la servitude constituée en sa faveur.

Le fonds dominant devra en outre respecter les règles suivantes quant à l'aménagement et l'entretien de l'espace dont il a l'usage et la jouissance exclusifs :

- le terrain sera en principe aménagé sous forme de jardin d'agrément;

- les dépôts, constructions et ouvrages de quelque nature que ce soit sont interdits, sauf accord contraire, préalable et exprès, du propriétaire du fonds servant;

- le terrain peut être clôturé à la condition de ne pas entraver les accès aux ouvrages édifiés sur le fonds servant, les dispositions du code foncier et rural en la matière étant applicables par analogie;

- la cession du droit d'usage et de jouissance à des tiers extérieurs à la copropriété du fonds dominant est interdite.

(...)".

Selon ce libellé, les intimés ont notamment pour obligation de créer un jardin sur le terrain compris dans l'assiette de la servitude, sans pouvoir procéder à aucun dépôt, y installer des ouvrages ou édifier une construction, à moins d'avoir reçu préalablement l'aval exprès des recourants.

Les parties s'opposent sur l'interprétation qu'il convient de donner à cette restriction.

Si le libellé de la servitude est amplement détaillé, il ne contient aucune précision permettant de savoir comment la restriction litigieuse doit être concrètement respectée par les intimés.

d) Le dossier ne semble pas comporter de documents pouvant s'apparenter à un contrat constitutif de servitude. Parmi les pièces que l'on y trouve figurent bien deux copies certifiées conformes de la servitude d'usage de jardin consentie respectivement en faveur des lots I. _____ et E. _____ (cf. pièces 10 et 11 du bordereau n° 1 des demandeurs du 30 novembre 2007), mais ces pièces ne sont pas signées et ne revêtent donc pas la forme écrite. Selon toute apparence, elles ne constituent pas non plus des réquisitions d'inscription et, si tant est qu'elles puissent être interprétées comme telles, elles ne sont de toute manière d'aucune utilité

puisqu'hormis quelques mentions, elles reprennent à l'identique le libellé de la servitude.

L'aspect litigieux de la servitude ne pouvant par conséquent être précisé au moyen d'un acte constitutif ou d'une réquisition d'inscription, il convient de recourir à un autre élément d'interprétation. Ici, le critère tiré de l'exercice de la servitude n'est pas applicable : la servitude, en effet, n'est pas exercée depuis suffisamment longtemps au sens où ce critère doit être compris (TF in RNR 2003, n. 39, p. 305; CREC I 2 juillet 2008/314); il faut donc se fonder sur le moyen subsidiaire d'interprétation qu'est le but pouvant être raisonnablement attribué à la servitude (ATF 109 II 412 c. 3, JT 1984 I 628).

e) Pour la définition d'ouvrage, le premier juge s'est référé à l'art. 58 CO (Werro, Commentaire romand, nn. 6 à 11 ad art. 58 CO; Engel, Traité des obligations, 2^{ème} éd., pp. 547 à 550). Il est adéquat d'affirmer que les aménagements, tout particulièrement les dallages et les amenées d'eau, constituent des ouvrages au sens du Code des obligations.

f) En l'espèce, les intimés ont pour obligation d'implanter un jardin d'agrément sur le terrain compris dans l'assiette de la servitude. Ils ne peuvent toutefois y installer un quelconque ouvrage, construction ou procéder à un dépôt sans avoir l'accord préalable et exprès des recourants. La création d'un jardin d'agrément implique communément, comme le jugement l'indique d'ailleurs à juste titre, un minimum d'aménagements (cf. p. 34). Parmi ces aménagements, l'installation de conduites d'eau et d'électricité, comme l'ont fait les intimés, peut apparaître comme un minimum au regard des nécessités d'entretien qu'implique un jardin. On rappellera à cet égard qu'avant que les intimés ne deviennent propriétaires des lots, l'espace objet de la servitude ne paraissait pas véritablement entretenu : l'herbe ne semblait pas être tondue ni traitée et des petites fleurs éparses la recouvraient (cf. jgt, p. 27, n°13 in fine). En procédant à de telles installations, les intimés n'ont donc fait que répondre à l'exigence qui leur a été posée d'implanter un jardin, sans enfreindre la restriction qui leur a été corollairement

appliquée. Il serait en effet difficilement imaginable, à moins d'enlever toute utilité à la servitude, qu'à chaque fois que les intimés souhaiteront procéder à un quelconque aménagement, ils s'en réfèrent au préalable aux recourants. Le but de la servitude et les intérêts respectifs des fonds des parties impose par conséquent d'interpréter le point litigieux en ce sens que les intimés pourront procéder à tous aménagements communément admissibles dans un jardin d'agrément, sans avoir à requérir au préalable l'autorisation des recourants. En revanche, pour tout ouvrage ou construction n'entrant pas dans cette catégorie, ils devront avoir reçu, au préalable, l'aval exprès des recourants.

5. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants C.P. _____ et S.P. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 700 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants C.P. _____ et S.P. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 700 fr. (sept cents francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

La greffière :

Du 12 octobre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Alain Thévenaz (pour C.P. _____ et S.P. _____),
- Me Daniel Pache (pour S. _____, F. _____ et H. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La greffière :