

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} juin 2026

Composition : M^{me} COURBAT, juge unique

Greffier : M. Clerc

Art. 229 CPC ; 730 al. 1, 738 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ et **C.**_____,
requérants, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le
9 février 2026 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est
vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, **F.**_____
et **G.**_____, intimés, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 9 février 2026, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a déclaré irrecevables les allégués n^{os} 130 à 152 introduits par C._____ et B._____ le 9 avril 2025 et en a ordonné le retranchement de la procédure (I), a rejeté les requêtes de mesures provisionnelles déposées les 7 et 20 février 2025 par C._____ et B._____ à l'encontre de D._____, F._____ et G._____ (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'600 fr., à la charge de C._____ et B._____ (III), a dit que C._____ et B._____ devaient immédiat paiement de la somme de 6'000 fr. à D._____, F._____ et G._____, solidairement entre eux, à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la présidente a déclaré irrecevables les allégués nouveaux introduits par C._____ et B._____ dans leurs plaidoiries finales au motif en particulier qu'ils ne constituaient pas des faits nouveaux. Elle a considéré que la servitude de passage ne renvoyait à aucun plan, si bien qu'en application des dispositions cantonales topiques, elle devait respecter une distance de 3 m. pour le passage en véhicule. D._____, F._____ et G._____ s'étant engagés à élargir le passage entre les bâtiments pour respecter cette distance, on ne pouvait pas retenir de violation de ladite servitude. S'agissant du droit de vue, la présidente s'est référée à l'arrêt rendu le 15 octobre 2024 par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal qui retenait en substance que les ouvertures prévues par D._____, F._____ et G._____ ne faisaient pas naître de nouveaux inconvénients pour C._____ et B._____.

B. Par appel du 23 février 2026, C._____ et B._____ (ci-après : les appelants) ont conclu à « l'annulation » de l'ordonnance précitée, respectivement à sa réforme en ce sens en substance qu'il soit ordonné à D._____, F._____ et G._____ (ci-après : les intimés) de ne

procéder à aucuns travaux sur le bien-fonds J du cadastre de Q*** jusqu'à droit définitif connu et d'évacuer tout matériel de chantier de cette parcelle.

Ils ont déposé une pièce nouvelle, soit la police d'assurance datée du 25 octobre 2021 mais « rééditée le 18 février 2026 » relative aux côtés cour et jardin du bâtiment ECA L de Q***.

C. La juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance entreprise, complétée par les pièces au dossier :

1. Les appelants C._____ et son frère B._____ sont copropriétaires simples, pour une demie chacun, du bien-fonds n° M de la Commune de Q***.

Le bien-fonds précité, sis dans le centre ancien de Q***, R*** ccc, comprend une maison d'habitation (bâtiment ECA L) d'une surface de 148 m² et un jardin de 504 m².

2. Le bien-fonds n° J de la Commune de Q***, sis R*** P, est limitrophe au bien-fonds n° M. Il comprend une maison d'habitation de 125 m² (bâtiment ECA BB) et un jardin de 77 m². Sur cette parcelle est constituée la propriété par étage « En S*** », qui est composée de deux lots.

Les intimés F._____ et D._____ sont copropriétaires simples, pour une demie chacun, de l'un des deux lots - représentant une part de 53/100^{èmes} - de la PPE constituée sur le bien-fonds n° J de la Commune de Q***.

L'intimé G._____ est copropriétaire du second lot, représentant une part de 47/100^{èmes}. Il est l'administrateur de la PPE et est également membre de la Municipalité de Q***.

3. Si les parcelles n^{os} aaa et bbb précitées sont contiguës, ce n'est en revanche pas le cas des deux bâtiments érigés sur ces biens-fonds. La

façade ouest du bâtiment ECA BB fait face à la façade est du bâtiment ECA L. La cour - également dénommée « courette » - séparant les deux bâtiments est accessible depuis la rue par une porte cochère et elle débouche sur une cour plus large, qui borde le jardin situé sur la parcelle n° aaa.

Dans les plans du Registre foncier, la situation desdites parcelles est présentée comme il suit :

[...]

4. a) Le bien-fonds n° M est grevé de servitudes foncières, constituées le 30 décembre 1983, au bénéfice du bien-fonds n° J, dont l'inscription au Registre foncier est ainsi libellée :

- droit d'usage du verger et jardin : ce droit s'exerce sur la partie ouest du jardin, « les propriétaires du fonds dominant auront le droit de jouissance de la partie engazonnée et en nature de verger mais son entretien sera assuré par le comparant K._____ (ndlr : le grand-père de l'appelante C._____) jusqu'à son décès jouira en outre des fruits des arbres » (sic) ; cette servitude se réfère à un plan, annexé au feuillet du Registre foncier ;

- droit de vue : « les propriétaires du fonds dominant auront le droit de maintenir toutes les ouvertures existantes dans la façade Ouest du bâtiment portant le numéro BB de l'assurance incendie. Ils pourront créer

une nouvelle porte d'entrée au rez-de-chaussée ainsi que transformer la fenêtre de l'étage en porte-fenêtre ».

b) Le bien-fonds n° J est grevé d'une servitude foncière, constituée le 30 décembre 1983, au bénéfice du bien-fonds n° M, dont l'inscription au Registre foncier est la suivante :

- droit de vue : « ce droit s'exerce par le maintien des ouvertures existantes dans la façade Est du bâtiment portant le numéro L de l'assurance incendie, soit : la porte de la cave, la porte de la chambre à lessive, la porte de l'appartement, trois fenêtres, le tout au rez-de-chaussée, ainsi que quatre ouvertures aux premier, deuxième et troisième étages ».

5. Les bien-fonds n^{os} M et J sont à la fois fonds servant et fonds dominant d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules ID BC, constituée le 30 décembre 1983, qui prévoit que « les propriétaires concernés auront réciproquement le droit de passage sur la cour se trouvant à cheval sur la limite séparative des deux parcelles. Les frais d'entretien de ce passage se répartiront par égales parts entre les parties ».

Cette servitude ne renvoie à aucun plan.

6. a) Le 9 janvier 2023, les intimés ont déposé une demande de permis de « transformation et agrandissement d'une maison vigneronne », laquelle a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique.

Ce projet consistait notamment en deux agrandissements distincts du bâtiment ECA BB. S'agissant de la façade sud, il était prévu de construire une nouvelle pièce au rez-de-chaussée, sur le toit de laquelle devait être aménagé une terrasse d'environ 12 m² accessible depuis le 1^{er} étage. En façade ouest, le projet consistait à combler le vide existant sous l'escalier permettant d'accéder à la porte-fenêtre du 1^{er} étage pour y réaliser une entrée, avec un sas, débouchant sur la pièce à vivre du rez-de-chaussée.

Les appelants ont formé opposition le 10 mars 2023 contre ce projet.

b) La Municipalité de Q*** a levé l'opposition des appelants et a délivré le permis requis par les intimés par décision du 12 juin 2023.

c) Saisie d'un recours déposé le 12 juillet 2023 par les appelants, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP) a annulé, le 22 mars 2024, la décision municipale du 12 juin 2023, en considérant notamment que les bâtiments ECA BB et L n'étaient pas en ordre contigu, puisqu'ils étaient séparés par une courette, de sorte que les constructions devaient respecter les distances aux limites réglementaires.

7. a) Le 23 avril 2024, les intimés ont modifié leur projet eu égard à l'arrêt précité et ont déposé une nouvelle demande de permis de construire pour « complément d'enquête pour la transformation d'une maison vigneronne », contre laquelle les appelants ont également formé opposition.

b) Par décision du 7 juin 2024, la Municipalité de Q*** a levé l'opposition des appelants et a délivré le permis de construire aux intimés. Ce permis inclut notamment la création d'une porte d'entrée sur la façade ouest à la place d'une fenêtre ainsi qu'une extension du bâtiment sur la façade sud, correspondant à une pièce au rez-de-chaussée avec aménagement d'une terrasse à l'étage.

c) Saisie d'un recours déposé le 5 juillet 2024 par les appelants, la CDAP a, par arrêt du 15 octobre 2024, confirmé la décision de la Municipalité de Q***. Elle a notamment constaté ce qui suit :

« En l'occurrence, il n'est pas contesté par les recourants que l'agrandissement projeté ne prendra pas place dans l'espace réglementaire et que les parties existantes du bâtiment ECA n° BB transgressant les règles des distances sont maintenues dans leurs limites actuelles. Il est donc clair que le projet litigieux ne consacrera aucune aggravation de l'atteinte à la réglementation communale puisque le projet ne crée pas de nouvel empiètement sur la distance

aux limites et ne génèrera donc aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires.

Ensuite, s'agissant des inconvénients pour le voisinage, on ne voit pas en quoi ceux-ci seraient aggravés par la construction de cette nouvelle surface, y compris la terrasse prévue sur son toit. Tout d'abord, il faut relever avec les constructeurs qu'elle prendra place dans la cour devant le bâtiment en question, soit à un endroit qui peut déjà être utilisé par les intéressés pour s'y tenir. Il n'appert ainsi pas que l'utilisation de cette nouvelle terrasse aggraverait la tranquillité ou l'intimité des recourants, ce d'autant moins qu'elle respecte, comme il a été vu ci-dessus, les distances aux limites, lesquelles ont notamment pour objectif de garantir un minimum de tranquillité aux habitants. [...]

Enfin, la construction projetée se trouvant entièrement sur la parcelle n° bbb, il n'y a aucune raison de retenir une inégalité dans l'usage commun de la cour. Le nouveau volume prendra en effet place à un endroit qui est déjà actuellement utilisé uniquement par les propriétaires de dite parcelle et non par les recourants. Au surplus, il n'incombait pas à la municipalité de vérifier si le projet qui lui est soumis respecte les éventuels droits civils dont se prévalent les recourants à l'égard des constructeurs ».

8. **a)** Par courrier de leur conseil du 20 janvier 2025, les appelants ont proposé aux intimés de définir dans une convention les modalités garantissant le respect des servitudes dont bénéficient, respectivement qui grèvent, les biens-fonds de chaque partie. Ils ont indiqué qu'ils « ne pourraient en particulier pas admettre que la vue au bénéfice de leur parcelle soit entravée et que de nouvelles ouvertures soient créées en sus de celles qui sont seules autorisées par la servitude grevant le bien-fonds n° J », de même qu'ils « ne pourraient davantage tolérer, sur la cour située à cheval de la limite entre les parcelles, une extension du bâtiment qui serait propre à empêcher le passage garanti par la servitude ». Ils ont prié les intimés de se déterminer d'ici au 31 janvier 2025.

b) Par courrier de leur conseil du 31 janvier 2025, les intimés indiquaient demeurer disposés à trouver des solutions transactionnelles, voire à établir une convention, mais se heurter à chaque fois à l'impossibilité pour les appelants d'exposer clairement leurs souhaits.

9. **a)** Par courrier de leur conseil du 3 février 2025, les appelants ont mis en demeure les intimés de suspendre immédiatement et pour une durée minimale de deux semaines les travaux de construction qu'ils

venaient de débiter, en comptant sur une réponse dans un délai au lendemain à 12h00. Ils ont indiqué souhaiter une transaction portant en particulier sur l'absence de création d'une nouvelle ouverture sur la façade du bâtiment ECA BB, la radiation de la servitude d'usage grevant le bien-fonds n° M et l'adaptation de l'assiette de la servitude grevant réciproquement les biens-fonds n°s M et J, en ce sens qu'elle soit adaptée à l'extension du bâtiment ECA BB et que seule cette proportion réduite soit frappée d'un droit de passage et assortie de l'obligation de ne pas encombrer l'espace considéré.

b) Par courrier de leur conseil du 4 février 2025, les intimés ont rappelé être au bénéfice d'un permis de construire définitif et exécutoire et ont relevé que les tergiversations des appelants n'étaient pas admissibles. Ils ont en outre notamment indiqué qu'ils ne voyaient aucune raison de renoncer à la servitude d'usage du jardin.

10. Interpelée par les appelants, la Municipalité de Q*** a relevé que le permis de construire était entré en force et qu'elle n'avait dès lors aucune raison de suspendre les travaux, en leur indiquant qu'il leur appartenait de saisir le juge civil s'agissant des aspects de droit privé.

11. a) Par courriel du 3 mars 2025, les appelants ont à nouveau sollicité la suspension immédiate des travaux auprès de la Municipalité de Q***, en dénonçant en particulier ce qui suit :

« 2. Modifications de l'avant-toit du bâtiment ECA n° BB sur la cour située à cheval des parcelles n° aaa et bbb : Faute de respecter la distance minimale réglementaire de 3 m et de bénéficier du consentement des propriétaires voisins, ces modifications sont inadmissibles. Le fait que les propriétaires de la parcelle n° bbb cherchent à modifier les limites entre les deux parcelles n'y change rien ; c'est d'autant plus vrai que je n'ai pas consenti à ces changements et n'entends pas le faire. ».

b) Par courriel du 6 mars 2025, la Municipalité a indiqué qu'après déterminations de l'architecte et des maîtres de l'ouvrage et visite sur les lieux, elle constatait que les travaux étaient conformes au permis délivré.

12. a) Le 31 janvier 2025, les intimés ont déposé un mémoire préventif tendant au rejet des conclusions que pourraient prendre les appelants à leur encontre en interdiction de poursuivre les travaux autorisés par le permis de construire n° 5/2024 délivré le 7 juin 2024.

b) Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 7 février 2025, les appelants ont conclu en substance à ce qu'il soit ordonné aux intimés d'interrompre immédiatement tous travaux sur le bien-fonds n° J et d'évacuer tout matériel de chantier de ladite parcelle.

c) Par décision du 7 février 2025, la présidente a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence.

d) Le 20 février 2025, les appelants ont déposé une nouvelle requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, dont les conclusions sont identiques à celles prises dans leur requête du 7 février 2025.

e) Par décision du 20 février 2025, la présidente a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence.

f) Par déterminations du 21 février 2025, les intimés ont conclu avec suite de frais et dépens au rejet des conclusions prises par les appelants au pied de leur requête du 7 février 2025, subsidiairement à la constitution de sûretés d'un montant n'étant pas inférieur à 30'000 fr. avant toute décision de mesures provisionnelles.

g) A l'audience de mesures provisionnelles du 25 février 2025, les intimés se sont formellement engagés à élargir le passage entre les bâtiments ECA L et BB, en déplaçant les barrières vers l'est, afin de permettre le passage en voiture, dans un délai au vendredi 28 février 2025.

La présidente a en outre imparti un délai au 7 mars 2025 aux intimés pour déposer des déterminations sur la requête du 20 février 2025. Il a été convenu qu'à l'échéance de ce délai, un délai commun serait fixé aux deux parties pour déposer des plaidoiries écrites.

h) Les intimés ont déposé leurs déterminations le 7 mars 2025.

i) Par courrier du 10 mars 2025, la présidente a fixé un délai au 9 avril 2025 aux parties pour déposer des plaidoiries écrites.

j) Par plaidoiries écrites du 8 avril 2025, les intimés ont conclu avec suite de frais et dépens au rejet des conclusions prises par les appelants par requêtes des 7 et 20 février 2025, subsidiairement à ce qu'un éventuel ordre d'arrêter les travaux (conclusion 2 prise au pied des requêtes des 7 et 20 février 2025) soit strictement limité aux travaux en lien avec les servitudes contestées, soit la transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre au rez-de-chaussée du bâtiment ECA BB et la création de l'extension au sud, à l'exclusion des autres travaux objet du permis de construire.

k) Au pied de leur plaidoirie écrite du 9 avril 2025, les appelants ont confirmé leurs conclusions des 7 et 20 février 2025, se sont déterminés sur les allégués des intimés et ont requis l'introduction, dans la procédure, des allégués nouveaux n^{os} 130 à 152.

l) Par déterminations sur *nova* du 12 mai 2025, les intimés ont considéré que les *nova* étaient irrecevables.

m) Par déterminations du 28 mai 2025, les appelants ont conclu à la recevabilité des *nova*.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19

décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC encore en vigueur *in casu* ; art. 407f CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre de telles décisions (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une ordonnance de mesures provisionnelles portant sur des conclusions 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 ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application

du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

2.2.2 En l'espèce, les appelants ont produit une pièce nouvelle à l'appui de leur appel, soit une police d'assurance bâtiment. Ce document est daté du 25 octobre 2021 mais « réédité le 18 février 2026 », si bien qu'il ne constitue pas une pièce nouvelle. On ne voit pas pour quel motif cette pièce n'aurait pas pu être invoquée ou produite en première instance et les appelants ne l'expliquent aucunement, de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable, faute de réaliser les conditions de l'art. 317 CPC.

2.3

2.3.1 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A

défaut, son appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A_647/2023 précité, loc. cit.).

2.3.2 En l'espèce, aux pages 5 à 20 de leur appel, dans un chapitre libellé « La situation de départ », les appelants exposent une série d'allégués, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans l'ordonnance attaquée et sans aucun grief de constatation inexacte des faits. Cette partie du mémoire d'appel est irrecevable en tant qu'elle ne réalise pas les conditions de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. Il n'appartient en effet pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf parmi d'autres : Juge unique CACI 9 septembre 2025/396 ; CACI 3 avril 2025/157 ; CACI 21 août 2023/336 ; CACI 4 mai 2021/212 ; CACI 8 juin 2020/223).

3.

3.1 Les appelants reprochent à la présidente d'avoir déclaré irrecevables les allégués 130 à 152 et les pièces 46 à 53 figurant dans leurs plaidoiries finales du 9 avril 2025. Ils soutiennent que ces éléments constituent des vrais nova dans la mesure où les faits qu'ils rapportent sont postérieurs à l'unique audience de mesures provisionnelles du 23 février 2025 et où ils ont été soumis à temps.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 229 al. 1 CPC, s'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis sans restriction lors des débats principaux

durant les premières plaidoiries au sens de l'art. 228 al. 1 CPC (al. 1). Dans les autres cas, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis s'ils sont produits dans le délai fixé par le tribunal, ou, en l'absence de délai, au plus tard lors des premières plaidoiries selon l'art. 228 al. 1 CPC et qu'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits) (al. 2 let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits) (al. 2 let. b).

3.2.2 En procédure sommaire de première instance, l'art. 229 CPC est applicable par analogie si – après un simple échange d'écritures – une audience a lieu ou, exceptionnellement, un second échange d'écritures est ordonné. La possibilité de s'exprimer sans limites est ainsi donnée deux fois. Lors d'un second échange d'écritures, les novas doivent être autorisés sans restriction (cf. art. 229 al. 1 CPC). Dans ce cas, la phase d'allégations n'est close qu'après le deuxième échange d'écritures. Il en va de même si une audience est tenue en lieu et place d'un second échange d'écritures. Après le second échange d'écritures (ou après la possibilité illimitée de s'exprimer à l'audience), les vrais et pseudo nova ne peuvent plus être introduits qu'aux conditions strictes de l'art. 229 al. 2 CPC (ATF 146 III 237 consid. 3, note Laurent Grobéty *in* newsletter CPC Online 2020-N19).

3.3 La présidente a estimé que l'introduction des allégués nouveaux devait respecter les conditions de l'art. 229 al. 2 CPC. Or, leur objet ayant été largement discuté par les parties, ils ne constituaient pas des novas et il était ainsi tardif de les invoquer à l'appui des plaidoiries écrites.

En l'espèce, il ressort du dossier que la présidente a ordonné un échange d'écritures puis a tenu une audience. Conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus (cf. consid. 3.2.2 *supra*) et contrairement à ce que soutiennent les appelants, la phase d'allégations était close à l'issue de cette audience, les parties ayant eu la possibilité de s'exprimer à deux reprises, par écrit puis à l'audience. Aussi, les nouveaux allégués

introduits et les nouvelles pièces produites par les appelants devaient respecter les conditions de l'art. 229 al. 2 CPC pour être admis.

Or, les allégués n^{os} 130 à 152 et les pièces 46 à 53 ont trait aux travaux prévus et exécutés en partie par les intimés sur leur parcelle et à la prétendue violation des servitudes. Ces éléments existaient déjà avant la clôture de l'instruction et, pour le surplus, avaient déjà été discutés, par écrit et par oral à l'audience. Même à les considérer comme des novas improprement dits, les appelants n'exposent aucunement pour quels motifs ils n'auraient pas été en mesure de les faire valoir antérieurement en faisant preuve de la diligence requise.

En conséquence, faute de réaliser les conditions de l'art. 229 al. 2 CPC, c'est à bon droit que la présidente a déclaré irrecevables les allégués nouveaux 130 à 152 ainsi que les pièces nouvelles 46 à 53.

Le grief des appelants doit être rejeté.

4.

4.1 Les appelants reprochent à la présidente son appréciation des conséquences des travaux sur leur droit de vue. Ils soutiennent que les modifications envisagées par les intimés impliqueront la création d'ouvertures et de vues supplémentaires sur la façade ouest du bâtiment ECA BB, soit une seconde porte d'entrée au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage. Ils affirment par ailleurs que cette porte et cette terrasse créent des vues droites supplémentaires à moins de 3 m. de distance du bâtiment ECA L.

4.2 La servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (art. 730 al. 1 CC).

Aux termes de l'art. 738 CC, l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1) ; l'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC : le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre. Ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (TF 5A_340/2013 du 27 août 2013, consid. 3.3 ; ATF 137 III 145 consid. 3.1 ; 132 III 651 consid. 8 ; 131 III 345 consid. 1.1 ; 130 III 554 consid. 3.1). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi.

4.3 La présidente, se référant à l'arrêt rendu le 15 octobre 2024 par la CDAP, a constaté que ladite cour avait déjà établi que les travaux prévus par les intimés ne faisaient pas naître de nouveaux inconvénients pour les appelants. En particulier, il était relevé que la terrasse serait aménagée au sud, soit un endroit qui peut déjà être utilisé par les intimés, de sorte qu'elle ne créait pas une nouvelle atteinte à la tranquillité et à l'intimité des requérants, ce qu'il convenait de confirmer. Pour le surplus, la présidente a remarqué que les travaux envisagés avaient trait à la modification d'ouvertures existantes et non pas à la création de nouvelles ouvertures, si bien qu'ils étaient conformes au droit de vue existant.

En premier lieu, on constate que les inscriptions des servitudes au Registre foncier sont suffisamment claires, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à leur interprétation sur la base d'autres éléments (art. 738 al. 1 CC).

Ensuite, on relève que, conformément à la servitude foncière constituée le 30 décembre 1983 (cf. consid. 4.a *supra*), le droit de vue grevant le bien-fonds des appelants dont est bénéficiaire le bien-fonds des intimés prévoit que ceux-ci ont le droit de maintenir toutes les ouvertures existantes dans la façade ouest du bâtiment ECA BB et leur octroie le droit de créer une nouvelle porte d'entrée au rez-de-chaussée ainsi que de transformer la fenêtre de l'étage en porte-fenêtre.

Le projet de transformation des intimés consiste en la réalisation d'une entrée au rez-de-chaussée de la façade ouest du bâtiment ECA BB. Cette nouvelle ouverture est expressément autorisée par la servitude précitée grevant le bien-fonds des appelants, si bien que ceux-ci ne sauraient s'en plaindre.

S'agissant de la seconde ouverture alléguée par les appelants, soit une terrasse au premier étage de la façade ouest du bâtiment ECA BB, celle-ci n'est pas rendue vraisemblable, les pièces invoquées à l'appui de cette allégation par les appelants étant irrecevables. Au demeurant, même à admettre la vraisemblance de ce fait, il semblerait que cette ouverture est également conforme à la servitude précitée qui confère expressément aux intimés la possibilité de transformer la fenêtre de l'étage en porte-fenêtre.

Il ressort en outre de ce qui précède que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, aucune « vue droite supplémentaire » n'est créée sur la façade ouest du bâtiment ECA BB.

Le grief des appelants doit dès lors être rejeté.

5.

5.1 Les appelants contestent l'interprétation faite par la présidente de la servitude de passage. Ils soutiennent que l'assiette de la servitude de passage qui grève les biens-fonds n^{os} M et J s'étend à l'ensemble de la cour qui sépare les deux bâtiments ECA L et BB. Ils relèvent que, même si la servitude de passage ne se réfère à aucun plan, celui auquel renvoie la servitude d'usage serait également valable. Ils estiment que le passage à

pied ou à véhicule s'est toujours exercé sur la totalité de la courette et de la cour.

5.2 Les droits de passage, tels que le passage à pied ou à char, ou en saison morte, ou à travers champs, la sortie des bois, les droits de pacage, d'affouage, d'abreuvement, d'irrigation et autres semblables, ont, sauf disposition spéciale, l'étendue que leur assignent la législation cantonale et l'usage des lieux (art. 740 CC).

Conformément à l'art. 83 CDPJ (Code de droit privé judiciaires vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02), lorsque la largeur du passage n'est pas déterminée par le titre constitutif du droit, elle se fixe, pour le passage de l'homme, à un mètre (let. a) et pour celui des véhicules automobiles, comme pour tout autre véhicule tel que char, charrette ou traîneau, à 3 m. (let. c).

5.3 En l'espèce, la présidente a estimé que la servitude de passage ne renvoyait à aucun plan, de sorte que s'appliquaient les dispositions cantonales qui prévoyaient le respect d'une distance de 1 m. pour le passage à pied et de 3 m. pour le passage de véhicules. Elle a considéré que l'assiette de la servitude correspondait uniquement au passage de la cour se trouvant à cheval sur les deux propriétés. Elle en a conclu que, les intimés s'étant engagés à élargir le passage entre les bâtiments ECA L et BB, la servitude de passage n'était en définitive pas entravée.

Les appelants se contentent d'affirmer que le plan auquel renvoie la servitude d'usage « vaut également » pour la servitude de passage mais ne le démontrent aucunement ni n'expliquent quelle base légale soutiendrait leur raisonnement. Cette allégation ne semble pas réaliser les exigences de motivation posées par l'art. 311 al. 1 CPC ou, à tout le moins, n'est aucunement rendue vraisemblable. Tel est le cas également pour l'affirmation des appelants selon laquelle le passage à pied ou à véhicule « s'est toujours fait sur la totalité de la courette et de la cour », qui n'est appuyée par aucun élément permettant de la rendre

vraisemblable. Dans tous les cas, même à les admettre, ces considérations n'ont aucun impact sur le sort du grief compte tenu de ce qui suit.

Dans la mesure où l'inscription au Registre foncier de la servitude de passage ne précise pas la largeur de ce passage, celle-ci se fixe en application de la réglementation cantonale topique, soit l'art. 83 CDPJ. La largeur de la servitude de passage qui grève les fonds M et J doit ainsi être de 3 m. pour y laisser circuler un véhicule, ce qui ne semble pas être contesté par les appelants, qui reprennent ce chiffre dans leur propre exposé (appel, p. 28).

S'agissant de son assiette, la servitude de passage est ainsi libellée : « les propriétaires concernés auront réciproquement le droit de passage sur la cour se trouvant à cheval sur la limite séparative des deux parcelles ». L'inscription est suffisamment claire de sorte qu'on peut se reporter en priorité à son inscription au Registre foncier (art. 738 al. 1 CC) en ce sens que les termes « se trouvant à cheval sur la limite séparative des deux parcelles » visent à préciser de quelle « cour » il s'agit et non pas à en limiter une partie. L'interprétation des appelants sur ce point peut être suivie en ce sens que l'assiette de la servitude est bien l'intégralité de la cour, celle-ci se situant à cheval sur les parcelles aaa et bbb, et non pas une partie de cette cour.

Cela étant, les parties admettent qu'à l'audience du 25 février 2025, les intimés se sont formellement engagés, dans un délai au vendredi 28 février 2025, à élargir le passage litigieux entre les bâtiments ECA L et BB à une distance de 3 mètres. Moyennant cette modification, les travaux envisagés sur le bâtiment ECA BB respectent le libellé de la servitude ainsi que la réglementation cantonale topique. Au demeurant, les appelants ne rendent aucunement vraisemblable que le passage à pied ou en voiture sur la cour serait entravé par la construction des intimés ou par le chantier ; les appelants ne l'allèguent d'ailleurs pas formellement mais se contentent de contester les éléments retenus par la présidente.

En conclusion, le grief des appelants doit être rejeté.

6.

6.1 Les appelants reviennent ensuite sur le fait que les travaux entrepris par les intimés sont contraires au droit de vue et à la servitude de passage, ce qui serait « factuellement acquis ». Ils soutiennent que l'obtention d'un permis de construire par les intimés ne les libèrerait pas de leurs obligations de droit privé, en particulier celles liées aux servitudes, ce qui justifierait d'interrompre les travaux. En particulier, ils affirment que des travaux de construction du type de ceux entrepris par les intimés requerraient le consentement des appelants dans la mesure où la création de « vues supplémentaires » et la « réduction de l'espace de passage » sont de nature à gêner l'usage du bien-fonds des appelants durablement et notablement.

6.2 L'art. 740a CC prévoit que les règles de la copropriété (art. 646ss CC) s'appliquent, par analogie et à titre dispositif, à la communauté de jouissance des titulaires de servitudes de même rang et de même contenu (Argul, Commentaire romand, CC II, Bâle 2016, n. 1-3, ad art. 740a CC).

Sont notamment applicables les règles relatives à un éventuel règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 et 649a CC), aux actes d'administration (art. 647a et 647b CC), aux travaux de construction (art. 647c, 647d et 647e CC), aux actes de disposition de la chose (art. 648 CC) et à la contribution aux frais et charges communs (art. 649 CC) (Argul, op. cit., n. 1-3 ad art. 740a CC).

Aux termes de l'art. 647d al. 2 CC, « [l]es modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement ».

6.3 La présidente a estimé que les travaux faisant l'objet du permis de construire étaient conformes à la servitude de passage et au droit de

vue, si bien que les appelants échouaient à rendre vraisemblable une atteinte à leurs droits. Même s'ils devaient obtenir gain de cause au fond, l'existence d'un préjudice difficilement réparable devrait être niée, dès lors que l'état antérieur pourrait être rétabli cas échéant.

En l'espèce, il a été établi, à ce stade, que les travaux sont vraisemblablement conformes au droit de vue et à la servitude de passage ainsi qu'aux règles cantonales topiques. On rappelle à ce stade que les appelants n'établissent pas davantage que l'exercice de leurs servitudes serait perturbé par lesdits travaux. En conséquence, l'art. 647d al. 2 CC ne trouve pas application et il n'était pas nécessaire pour les intimés d'obtenir le consentement des appelants en vue de l'exécution de ces travaux.

Le grief des appelants doit dès lors être rejeté.

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux en leur qualité de copropriétaires, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 *in fine* CPC).

7.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

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

- I. L'appel est rejeté.

- II. L'ordonnance est confirmée.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des appelants C. _____ et B. _____, solidairement entre eux.

- IV. L'arrêt est exécutoire.

La juge unique :

Le greffier :

Du

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

- Me Stéphane Voisard, pour B. _____ et C. _____,
- Me Jérôme Reymond, pour D. _____, F. _____ et G. _____,

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

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

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).

Le greffier :