

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 avril 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Merkli, juge, et M. Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Bourqui

Art. 649, 712h, 730 et 737 CC ; 41 CO ; 92 CPC-VD

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 5 février 2015 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.J.**_____, **B.J.**_____, **A.X.**_____, **B.X.**_____, **T.**_____ et **R.**_____, à H._____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 février 2015, dont les considérants ont été envoyés aux parties pour notification le 11 novembre 2015, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Tribunal) a partiellement admis les conclusions de la demande déposée le 11 septembre 2006, telles que précisées par réplique du 31 août 2009, par A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____ à l'encontre de Z._____ (I), a dit que Z._____ est le débiteur de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 31 août 2009 (II), a dit que Z._____ est le débiteur de A.J._____ et B.J._____, créanciers solidaires, de la somme de 6'960 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2009 (III), a dit que Z._____ est le débiteur de A.X._____ et B.X._____, créanciers solidaires, de la somme de 6'960 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2009 (IV), a dit que Z._____ est le débiteur de T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 3'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2009 (V), a arrêté les frais de la cause à 7'890 fr. 70 à la charge de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____, solidairement entre eux, et à 26'815 fr. à la charge de Z._____ (VI), a dit que Z._____ est le débiteur de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____, solidairement entre eux, de la somme de 35'390 fr. 70, TVA en sus sur 27'500 fr., à titre de dépens, à savoir : 7'890 fr. 70 en remboursement de leur frais de justice, 25'000 fr., TVA en sus, à titre de participation aux honoraires de leur conseil Me Joël Crettaz, et 2'500 fr., TVA en sus, à titre de participation aux déboursés de leur conseil Me Joël Crettaz (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, les premiers juges ont considéré que l'action des époux J._____ et X._____ était fondée sur une obligation accessoire propter rem à la charge du fonds servant de la servitude, propriété de Z._____ et de T._____ et R._____. L'action de T._____ et

R._____ était quant à elle fondée sur la répartition d'une facture exigible basée sur la copropriété de la propriété par étages qu'ils possédaient avec Z._____. Les premiers juges ont considéré que les deux actions devaient être admises sur leur principe et que la solidarité était acquise, de sorte que Z._____ était lié par le contrat de vente et la réglementation conventionnelle s'agissant du paiement du prix des travaux pour la construction du chemin d'accès et des garages des couples J._____, X._____, T._____ et R._____. S'agissant du montant de l'indemnité due par Z._____, ils se sont également ralliés à l'expertise en retenant que les prix pratiqués par l'entreprise M._____ SA étaient conformes au marché local et que le recours à une entreprise fribourgeoise n'avait pas entraîné de surcoûts de déplacements. Ils ont également estimé qu'un abattement de l'ordre de 25 % sur le montant allégué par les demandeurs était adéquat, de sorte que c'est finalement un montant de 20'000 fr. qui a été mis à la charge de Z._____ en faveur de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____.

S'agissant de l'action en responsabilité intentée contre Z._____, les premiers juges ont considéré que ce dernier avait, par son comportement d'obstruction systématique, commis un acte illicite, de sorte qu'il devait réparer le dommage qui avait résulté du retard dans les travaux, lequel se montait à 6'960 fr. pour chaque couple J._____ et X._____ et à 3'000 fr. pour le couple T._____ et R._____.

Les premiers juges ont finalement rejeté les conclusions de Z._____ tendant à l'inscription d'une servitude de passage sur son fonds pour permettre l'accès de ses voisins à leurs garages et au paiement d'une indemnité en sa faveur, au motif que le droit d'utiliser un garage comportait nécessairement le droit d'y accéder. Le Tribunal a estimé que la construction des garages n'avait pas diminué la valeur du bien-fonds de Z._____ dans la mesure où il n'existait pas de dommage ni d'immissions excessives à son préjudice.

B. Par acte du 10 décembre 2015, Z._____ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à son annulation en ce sens que les conclusions des intimés soient rejetées et qu'à titre reconventionnel, A.J._____, B.J._____, A.X._____, B.X._____, T._____, et R._____, soient reconnus débiteurs de Z._____, solidairement entre eux, respectivement chacun pour sa part que justice dira, et lui doivent prompt et immédiat paiement de la somme de 60'000 fr., avec intérêts à 5 % dès le 25 mars 2009. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement entrepris, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

Par déterminations du 25 février 2016, A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel déposé par Z._____.

Par courrier du 20 janvier 2016, Z._____, sans le concours de son mandataire, s'est déterminé et a produit plusieurs pièces.

Par courrier du 2 mai 2016, Z._____ a produit une copie d'un courrier transmis au Président de la commission de recours de l'administration communale de H._____.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement de première instance :

1. La parcelle n° 1._____ de la Commune de H._____ est constituée en propriété par étages. Elle est contiguë, par sa partie sud-est, à la parcelle n° 2._____ de cette commune.

Elle est divisée en deux lots de propriété par étages, l'un (lot n° 1._____ -1 ; villa A) étant propriété commune de A.J._____ et

B.J._____, l'autre (lot n° 1._____-2 ; villa B) étant propriété commune de A.X._____ et B.X._____.

2. La parcelle n° 2._____ de la Commune de H._____ est contiguë, par sa partie nord-ouest, à la parcelle n° 1._____ et est bordée au nord, dans sa partie supérieure, par le chemin des [...].

La parcelle n° 2._____ est constituée en propriété par étages. R._____ et T._____ sont copropriétaires, chacun pour une moitié, du lot de propriété par étage 2._____-1 (villa C). Z._____ est quant à lui propriétaire du lot de propriété par étage 2._____-2 (villa D).

3. Les deux parcelles sont situées au sud du chemin des [...] dans un secteur en pente. Deux villas jumelles ont été construites sur la parcelle n° 1._____, propriété de A.J._____ et B.J._____ et A.X._____ et B.X._____. Deux villas jumelles ont également été construites sur la parcelle n° 2._____, propriété d'R._____ et T._____ et de Z._____.

4. Les permis de construire pour les villas sises sur les actuels lots de propriété par étages n° 1._____-1 (villa A), n° 1._____-2 (villa B), n° 2._____-1 (villa C) et n° 2._____-2 (villa D) ont été délivrés le 4 mai 1999. Ces autorisations permettent notamment la construction de deux garages et de deux places de parc sur chaque parcelle, de quatre places de parc en haut du chemin d'accès sur la parcelle n° 2._____ et d'un chemin d'accès dont le tracé est situé plus au sud que le tracé actuel. Les permis de construire ainsi délivrés ne permettaient la réalisation que du projet initial.

5. A l'origine de la promotion, il était donc prévu que chacune des quatre villas disposerait d'un garage fermé et d'une place de parc goudronnée à l'air libre, à réaliser sur la parcelle n° 1._____ pour A.J._____ et B.J._____ et A.X._____ et B.X._____, respectivement sur la parcelle n° 2._____ pour R._____ et T._____ et Z._____, juste devant les maisons. Quatre places de parc extérieures destinées au

stationnement visiteurs devaient prendre place au nord de la parcelle n° 2._____. A cet effet, une servitude n° 50._____ avait été inscrite au bénéfice des propriétaires de la parcelle n° 1._____ et à charge de la parcelle n° 2._____.

6. La parcelle n° 1._____, propriété de A.J._____ et B.J._____ et A.X._____ et B.X._____, n'a pas d'accès direct au chemin des [...]. Une servitude de passage à pied et pour tout véhicule a été constituée le 3 septembre 1999 en faveur du bien-fonds n° 1._____ et à la charge du bien-fonds n° 2._____ (servitude n° 51._____).

7. Le 24 juillet 1999, les couples A.J._____ et B.J._____, d'une part et A.X._____ et B.X._____, d'autre part ont conclu chacun un contrat d'entreprise générale avec V._____Sàrl pour la construction d'une villa jumelle de quatre pièces et demie. Le prix convenu forfaitairement a été fixé à 402'000 fr., TVA de 7,5 % incluse. Les documents contractuels prévoyaient que les propriétaires supporteraient chacun 13'000 fr. pour leur garage et 16'000 fr. pour le chemin d'accès et les places de stationnement extérieures.

8. Les offres pour la construction des villas jumelles des époux J._____ et X._____, datées du 28 juin 1999, et des villas de T._____ et R._____ et de Z._____, datées du 8 avril 2000, prévoyaient toutes deux la construction d'un garage enterré par V._____Sàrl au nord-est des villas jumelles. Ces offres étaient incluses dans les documents contractuels des parties.

9. Le 18 avril 2000, Z._____ a conclu un contrat d'entreprise générale avec V._____Sàrl pour un prix forfaitaire de 396'000 francs. R._____ et T._____ ont fait de même le 22 décembre 2000 pour le même prix. Ce prix incluait 13'000 fr. pour chaque garage et 16'000 fr. pour le chemin d'accès et les places de stationnement extérieures.

10. Aux alentours du 19 mai 2000, aux fins d'éviter de porter atteinte à la servitude de voisinage dont bénéficie la parcelle n° 3._____

et d'empiéter sur la partie privative du futur lot de copropriété n° 2._____-2, les anciens propriétaires de la parcelle n° 2._____, [...] d'une part, et A.J._____, et B.J._____, et A.X._____, et B.X._____, d'autre part, ont fait appel aux services du notaire G._____ pour modifier le régime des servitudes. Il s'agissait également d'exécuter la vente de la parcelle n° 2._____ et d'en transférer la propriété à R._____ et T._____ ainsi qu'à Z._____.

Le tracé ainsi modifié de la servitude n° 51._____ rend toutefois la construction de deux garages sur chaque bien-fonds techniquement irréalisable comme prévu par le projet initial, en raison de la configuration des lieux. [...] et A.J._____, et B.J._____, A.X._____ et B.X._____ ont décidé de construire les quatre garages sur le bien-fonds n° 2._____.

11. L'acte de constitution de servitude, instrumenté par Me G._____, prévoyait ce qui suit s'agissant de l'exercice de la servitude n° 51._____ :

"Exercice : (...)

(...) En cas d'édification d'un bâtiment sur la parcelle [2._____], son actuel propriétaire ou le ou les nouveaux propriétaires à qui il aurait transféré sa parcelle rembourseront aux propriétaires des parcelles [1._____] et (...) la moitié des frais de création du passage à pied et pour tous véhicules objet des présentes.

Les soussignés s'engagent à faire reprendre les engagements qui précèdent par tout tiers acquéreur de l'une des parcelles [2._____], [1._____], (...)

L'entretien courant ou les frais de réfection de ~~ces parcelles~~ ce chemin se répartiront entre les propriétaires des parcelles [2._____], [1._____], (...) proportionnellement au volume des bâtiments qu'ils auront ou ont fait construire sur dites parcelles."

12. En conséquence, une servitude a été constituée, au bénéfice du lot n° 1._____-1 (villa A), propriété commune des époux J._____, ainsi que du lot n°1._____-2 (villa B), propriété commune des époux X._____ (servitude n° 52._____) à la charge de la parcelle de base n° 2._____, afin de permettre aux propriétaires du bien-fonds n° 1._____ d'utiliser leurs garages.

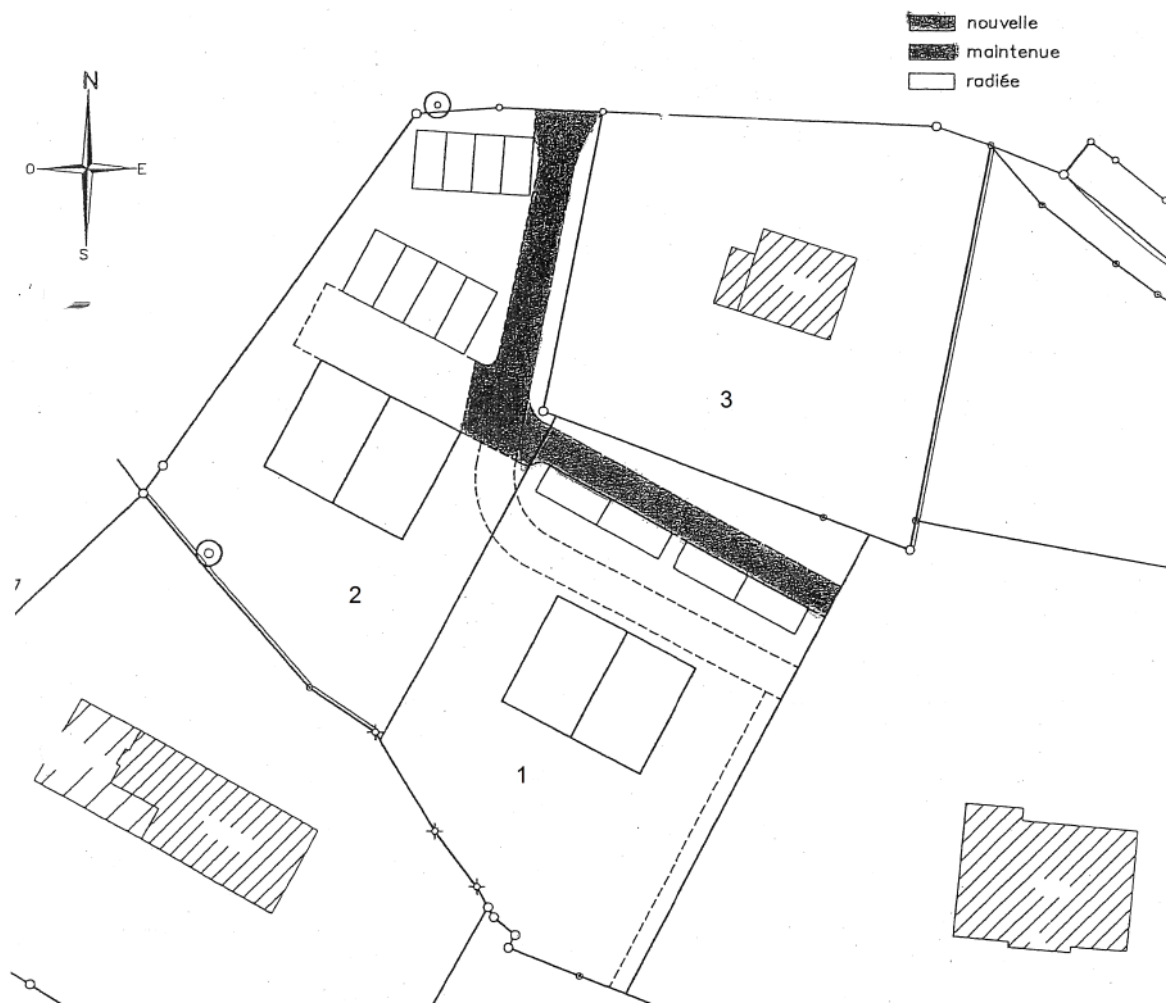
13. L'acte de constitution de servitude, instrumenté par Me G._____, prévoyait ce qui suit s'agissant de l'exercice de la servitude n° 52._____ par les propriétaires des lots de PPE n° 1._____-1 et 1._____-2 :

*"**Exercice:** Droit d'utiliser le garage teinté en [rose/bleu] sur le plan dressé par le géomètre officiel [...], à [...], en date du cinq mai deux mil, déposé au Registre foncier à l'appui de cet acte.*

Les frais de création et d'entretien de ce garage seront supportés par les propriétaires du fonds dominant."

Dans le même but, une servitude d'usage de places de stationnement et de garage a également été constituée le 30 mai 2000 en faveur du lot de propriété par étage 2._____-1 (villa C), propriété d'R._____ et T._____, du lot de propriété par étage 2._____-2 (villa D), propriété de Z._____, à la charge de la parcelle de base n° 2._____ (servitude n° 53._____). Cette servitude était libellée de la même façon que la servitude n° 52._____.

14. Le plan dressé par le géomètre officiel illustre les modifications apportées au régime des servitudes :



15. Interrogé sur les motifs et la chronologie de ces modifications, Me G._____ a déclaré que les servitudes avaient été déplacées pour éviter que le chemin d'accès à la parcelle n° 1._____ de A.J._____ et B.J._____ et A.X._____ et B.X._____ n'empiète sur le jardin privatif de Z._____. Il a témoigné que ce dernier l'avait contacté le 16 mai 2000 pour disposer des documents concernant son lot de copropriété par étage. S'agissant de la chronologie, Me G._____ a déclaré avoir préparé les réquisitions d'inscription des nouvelles servitudes, signées le 19 mai 2000 d'une part par les anciens propriétaires de la parcelle n° 2._____, [...], et d'autre part par A.J._____ et B.J._____ et A.X._____ et B.X._____.

16. Immédiatement après, R._____ et T._____ d'une part et Z._____ d'autre part ont acquis la parcelle n° 2._____ et l'ont constituée en propriété par étages. Les deux actes de vente sont identiques. Ils font état de toutes les servitudes actives et passives sur le bien-fonds et précisent notamment que « [la] parcelle vendue est

transférée aux acquéreurs dans son état actuel, dont ils déclarent avoir parfaite connaissance et au sujet duquel ils ne formulent aucune remarque, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, ainsi que dans son état juridique et matériel ».

17. Lors de la vente de la parcelle n° 2._____, le notaire a notamment renseigné Z._____ sur le régime des servitudes qui lui était favorable, sur la constitution d'une servitude d'utilisation de deux des quatre garages à construire sur la parcelle n° 2._____, sur la modification du tracé et n'imagine pas avoir omis de lui montrer les plans.

18. Ensuite des modifications intervenues, les couples J._____ et X._____ ont bénéficié de quatre places de stationnement extérieures construites sur la parcelle n° 1._____ selon la servitude d'usage de place de parc extérieure inscrite au Registre foncier (servitude n° 54._____). Les propriétaires de la parcelle n° 2._____ se voyant attribuer la jouissance exclusive des quatre places de parc situées en haut du chemin d'accès, soit deux pour R._____ et T._____ et deux pour Z._____. Ils disposaient également chacun d'un garage sur leur propre parcelle.

19. Le 30 mai 2000, R._____, T._____ et Z._____ sont dès lors devenus propriétaires des lots de propriété par étage 2._____-1 (villa C) et 2._____-2 (villa D).

20. La construction d'un bloc de quatre garages semi-enterrés sur la parcelle n° 2._____, de deux places de parc sur la parcelle n° 1._____ et de quatre places de parc en haut du chemin d'accès sur la parcelle n° 2._____, a fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 11 au 31 août 2000. Sur les plans accompagnant la demande de permis, le chemin d'accès selon le tracé autorisé par les permis de construire [...] et [...] correspondait à l'assiette de la servitude n° 51._____ avant sa modification du 19 mai 2000. Cette demande complémentaire a été déposée et signée par les copropriétaires par étages de la parcelle n° 2._____, soit par Z._____ d'une part et par R._____ et T._____ d'autre part. Elle était cosignée, de même que les

plans, par les copropriétaires par étage de la parcelle n° 1._____, soit par les époux J._____ et X._____.

21. Les témoins [...] et [...] ont confirmé que les démarches visant à l'octroi des autorisations de construire avaient créé de vives tensions entre les différents propriétaires, de sorte que dès l'acquisition du lot de propriété par étage 2._____-2 (villa D) par Z._____, les relations entre les parties étaient devenues très conflictuelles, notamment par le dépôt de nombreuses procédures en lien avec le projet et par de vifs échanges de courriers.

22. Le 20 août 2000, Z._____ a écrit à l'administration communale qu'il avait été incité à signer hâtivement la demande de mise à l'enquête complémentaire et les plans qui l'accompagnaient, et qu'il n'avait pas immédiatement réalisé que la voie d'accès figurant sur les plans empiétait sur la surface de jardin dont il avait la jouissance exclusive. Il a demandé à la Municipalité de refuser ce projet de construction. S'en sont suivis de nombreux échanges de courriers, décisions, et recours, dont un contenant une requête d'effet suspensif tendant à ce que les travaux d'aménagement d'accès à la parcelle n° 1._____ soient stoppés.

23. Dès le mois de mars 2001, la procédure administrative a été suspendue. Les époux J._____ et X._____ ont requis la reprise de la procédure le 6 mai 2003. Les recours déposés par Z._____, ont finalement été déclarés irrecevables par le Tribunal administratif et rejetés par le Tribunal fédéral.

24. En raison du conflit entre les parties, la construction des garages et du chemin d'accès a été bloquée. Au printemps 2005, les couples J._____, X._____ et T._____ et R._____, par l'intermédiaire de leur conseil, ont encore une fois approché Z._____ afin de trouver une issue transactionnelle au litige. Ce dernier a refusé toutes les propositions qui lui avaient été faites. Les couples J._____ et X._____ ont continué d'utiliser l'ancien tracé de la servitude, correspondant au

chemin d'accès au chantier en tout-venant créé lors de la construction des villas de la parcelle n° 1._____, ceci malgré les véhémentes protestations de Z._____ durant près de huit ans.

25. Le 21 avril 2006, Z._____ a fait installer des barrières en travers du chemin d'accès afin d'empêcher les autres propriétaires d'accéder à leurs maisons. Il a également posé des barrières sur une partie des quatre places de parc prévues en haut du chemin d'accès, empêchant R._____ et T._____ de faire usage de leurs places de parc.

26. Entre le mois d'avril 2006 et le mois d'août 2008, Z._____ n'a eu de cesse de contester toutes les décisions civiles et administratives prises contre lui, notamment par appel du 10 juillet 2006, par recours du 31 octobre 2006, par requête incidente du 8 janvier 2007, par recours au Tribunal administratif du 20 avril 2007, par requête incidente du 2 juillet 2007, par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles du 18 janvier 2008 et par recours du 5 mars 2008. Il a été débouté à chaque fois. Il s'est également opposé aux divers permis de construction complémentaires demandés par ses voisins et ses oppositions ont été levées par la commune.

27. Par demande du 11 septembre 2006, les couples J._____, X._____, T._____ et R._____ ont notamment conclu à ce que Z._____ prendra à sa charge le quart du coût total des travaux destinés à l'aménagement de la route d'accès aux villas sises sur la parcelle n° 1._____, qu'il prendra à sa charge la moitié de la part afférente à la parcelle n° 2._____ pour les travaux d'aménagement du chemin d'accès aux garages et aux villas sises sur la parcelle n° 2._____ et des quatre places de parc et enfin, qu'ordre soit donné à Z._____ de collaborer à l'obtention des autorisations administratives pour les constructions nécessaires pour aménager les servitudes n° 51._____, 52._____ et 53._____.

Par mémoire du 25 janvier 2007, A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____ et R._____ et T._____ ont précisé leurs

conclusions en ce sens que Z._____ soit déclaré le débiteur des couples J._____, X._____ et T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 50'000 fr. représentant le quart du coût total des travaux prévus dans l'acte de constitution de la PPE « [...] » du 19 mai 2000. Ils ont également conclu à ce que Z._____ soit déclaré le débiteur d'R._____ et T._____, créanciers solidaires, de la somme de 50'000 fr. représentant la moitié de la part afférente à la parcelle n° 2._____ pour les travaux décrits dans la demande du 11 septembre 2006.

28. Par requête incidente du 2 juillet 2007, Z._____ a notamment conclu à l'appel en cause dans la procédure au fond initiée par demande du 11 septembre 2006 de V._____ Sàrl afin de prendre contre elle des conclusions tendant à ce que, principalement, elle soit tenue de le relever de toute condamnation en capital, intérêts, frais et dépens, qui pourrait être prononcée à son encontre. Subsidiairement, Z._____ entendait conclure par l'appel en cause à ce que V._____ Sàrl doive lui payer un montant de 100'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2000.

Entendu lors de l'audience de jugement du 26 janvier 2015, le représentant de V._____ Sàrl a déclaré que sa société avait refusé de continuer les travaux à la suite des procédures de tous ordres en lien avec le chantier de H._____. A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____ et R._____ et T._____ ont dû recourir aux services d'une tierce entreprise pour terminer les travaux d'aménagement de leurs parcelles. A cette fin, ils ont dû se résoudre à prévoir des soumissions indiquant d'emblée que les travaux à adjuger pourraient faire l'objet de blocages judiciaires.

Par jugement du 4 décembre 2007, le Tribunal a rejeté la requête d'appel en cause de V._____ Sàrl formée le 3 juillet 2007 par Z._____.

29. Par convention du 18 mai 2008, les parties ont admis le principe de mettre sur pied une servitude de passage permettant aux

époux J._____ et X._____ d'accéder aux garages en construction sur la parcelle n° 2._____ et qu'indépendamment de l'accord ainsi intervenu, Z._____ se réservait le droit d'ouvrir action pour le paiement d'une indemnité équitable, le cas échéant pour l'inscription d'une servitude de passage.

30. Mi-juin 2008, Z._____ a décidé de construire lui-même son propre garage. Il a confié les travaux à [...] SA, y compris s'agissant des travaux de terrassement. Le 19 juin 2008, [...] SA a adressé à Z._____ une facture de 27'000 fr. pour les travaux de construction du garage.

31. Le 9 février 2009, Me [...], en qualité de notaire mandaté par Z._____, a adressé au conseil des demandeurs un projet d'acte constitutif de servitude, prévoyant notamment le paiement par A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____ et R._____ et T._____ d'une somme de 80'000 fr. en faveur de Z._____, ce qu'ils ont refusé.

32. Les travaux ont pu commencer début 2009. Faute de pouvoir s'accorder avec Z._____, les époux J._____ et X._____, R._____ et T._____ ont confié les travaux de construction de leurs garages et du chemin d'accès à l'entreprise M._____ SA.

Durant les travaux, Z._____ a régulièrement dérangé les ouvriers de l'entreprise M._____ SA. Il les a photographiés et, par la pose d'obstacles, a compliqué les manœuvres des véhicules de chantier.

33. Par réponse et demande reconventionnelle du 25 mars 2009, Z._____ a conclu au rejet des conclusions de la demande du 11 septembre 2006 et reconventionnellement à ce que les demandeurs J._____, X._____ et R._____ et T._____ doivent solidairement, respectivement chacun pour la part que justice dira, à Z._____ le paiement de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 mars 2009.

34. Z._____ a déposé une requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles le 15 avril 2009. Cette dernière requête a été rejetée par le Tribunal le 16 avril 2009.

35. M._____SA a établi une facture de 157'062 fr. 95 pour les travaux de construction des garages et du chemin d'accès. Cette facture représentait un montant de 51'640 fr. pour A.J._____ et B.J._____, de 51'640 fr. pour A.X._____ et B.X._____ et de 42'870 fr. 95 pour R._____ et T._____. Ces derniers ont encore fait établir par l'entreprise M._____SA un décompte des postes qu'ils estimaient imputables à Z._____ et dont le montant total s'élevait à 28'318 fr. 30.

Les travaux de construction des garages se sont terminés au début de l'été 2009.

En face de la villa jumelle propriété de Z._____ se trouve son garage. Les trois autres garages sont situés en face de la villa jumelle d'R._____ et T._____, de sorte que l'utilisation des garages nécessite des manœuvres dans la cour ainsi formée dans l'espace entre les villas jumelles des copropriétaires T._____ et R._____, d'une part, et Z._____, d'autre part.

36. Par réplique du 31 août 2009, A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____ et R._____ et T._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par Z._____ par demande reconventionnelle du 25 mars 2009. Ils ont modifié, précisé et complété leurs conclusions, de sorte que Z._____ soit déclaré le débiteur de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 28'318 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2009, qu'il soit reconnu le débiteur de A.J._____ et B.J._____, créanciers solidaires, d'un montant de 12'000 fr., le débiteur de A.X._____ et B.X._____, créanciers solidaires, d'un montant de 12'000 fr. et le débiteur d'R._____ et T._____, créanciers solidaires, d'un montant de 3'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2009.

Par duplique du 24 novembre 2009, Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____ et R._____ et T._____.

37. A l'audience préliminaire du 26 novembre 2009, la conciliation, bien que tentée, a échoué. Une ordonnance sur preuves a été rendue le même jour, par laquelle le Tribunal a notamment ordonné la mise en œuvre d'une expertise, la production de pièces, l'assignation et l'audition de témoins et une inspection locale.

38. L'expert [...] a déposé son rapport le 24 janvier 2011. Il répond dans une première partie aux allégués des demandeurs et dans une seconde partie aux allégués de Z._____.

L'expert a notamment exposé que le prix du chantier facturé par l'entreprise M._____SA à [...], de 28'318 fr. 50 qui concernait la réalisation du chemin d'accès, des places de stationnement, ainsi que la construction de trois garages-boxes, à l'exclusion de celui de Z._____, construit entièrement par une entreprise tierce et dans un deuxième temps, directement sous la responsabilité de Z._____, était conforme au marché. Il a cependant précisé qu'il fallait opérer un abattement de l'ordre de 25 % du montant dû et a donc estimé le coût de la participation aux frais de construction à charge de Z._____ à un montant de l'ordre de 20'000 francs.

En réponse aux questions de Z._____, l'expert a expliqué que, s'agissant des prétendues nuisances que causerait la construction des garages voulus par les couples J._____, X._____ et T._____ et R._____, la présence et l'usage de quatre garages au lieu de deux ne dévalorisait pas la villa de Z._____, par ailleurs pas plus que celle d'R._____, de sorte qu'il aurait de la peine à attribuer une péréjoration de la valeur de cet objet par la simple présence des garages.

L'expert a finalement conclu en ce sens que le rapport d'expertise confirme s'il en était besoin que la situation juridique était

pour le moins déconcertante, principalement dans la suite événementielle, en ce qui concernait l'acquisition des propriétés par chacun des acteurs et la finalité, intervenue dix ans après la construction des villas, soit l'aménagement du réel accès et la construction des garages par d'autres entreprises. Aux yeux de l'expert, la présence des quatre garages, au nord de la propriété de Z._____, ne justifiait pas d'indemnité. Selon le rapport, il n'y avait pas de compensation à trouver, dans la mesure où lors de la modification de la servitude d'empiètement de ces garages, aucune indemnité n'avait été prévue, sans revenir sur les raisons de cette situation trouble.

En définitive, selon l'expert, la correction du profil en long du chemin d'accès s'imposait. Quant à savoir qui devait prendre en charge l'exécution du même chemin, dix ans après la construction des villas, l'aspect juridique de la question l'emportait manifestement sur l'aspect technique.

39. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 2 mai 2011, le Tribunal a admis la requête de mesures provisionnelles déposée le 21 mars 2011 par A.J._____, B.J._____, A.X._____ et B.X._____, R._____ et T._____ à l'encontre de Z._____, avec suite de frais et dépens, autorisé l'entreprise M._____SA à intervenir sur les parcelles nos 2._____ et 1._____ de la Commune de H._____, sises chemin des [...].

40. Sur requête de Z._____, l'expert [...] a déposé le 22 mai 2012 un rapport complémentaire d'expertise dont il ressort en substance qu'il confirme que les prix pratiqués par l'entrepreneur fribourgeois ne sont pas plus élevés que les prix des entreprises locales. Il a également confirmé le montant à la charge de Z._____ à hauteur de 20'000 francs.

Dans son rapport complémentaire, s'agissant du coût de la voie d'accès, l'expert a estimé qu'éventuellement, il serait possible de mettre le quart du coût à la charge de Z._____ en précisant toutefois qu'il avait également accès à l'entier de la cour pavée, dans la mesure où

les manœuvres de son véhicule, usant du garage privatif, empiétait également sur la part privative voisine, sans restriction d'emprise. L'expert a en outre confirmé que la servitude inscrite garantissait par ailleurs cet usage sur tout le tracé des accès.

L'expert a en outre confirmé son analyse s'agissant de la non-diminution de la valeur du bien-fonds de Z._____ due aux constructions de garages sur sa parcelle ni quant à d'éventuelles nuisances, « le niveau sonore [n'ayant] pas un effet tel qu'il puisse influencer sur la valeur de la villa du défendeur ».

Il a finalement conclu que le complément d'expertise confirmait les conclusions prises antérieurement en ce sens qu'aucune réelle moins-value ne devait être calculée quant à la situation de la villa de Z._____, en relation aux quatre garages enterrés au nord de son habitation, sans gêne manifeste.

41. Alors qu'une audience de jugement avait été appointée le 22 janvier 2013, Z._____, par l'intermédiaire de son conseil, a déposé en date du 18 janvier 2013 une requête de réforme entraînant ainsi le report *sine die* de l'audience de jugement appointée le 22 janvier 2013. Cette requête tendait à ce qu'il soit autorisé à se réformer pour alléguer des faits nouveaux, offrir les preuves nécessaires à l'établissement des faits et prendre des conclusions nouvelles complémentaires et qu'en conséquence, il soit autorisé à déposer formellement une duplique complémentaire.

Par courrier recommandé du 10 avril 2013, le Tribunal a admis la requête de réforme déposée le 17 janvier 2013, par Z._____.

42. Les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues par le Tribunal lors de l'audience de jugement qui s'est tenue le 26 janvier 2015, sur place, au chemin des [...] à H._____. A cette occasion, il a été procédé à une inspection locale des parcelles nos 1._____ et 2._____ de H._____.

Le Tribunal a constaté que le chemin d'accès au chemin des [...] était aménagé et que ses abords étaient terminés sous réserve de la finition de la mise en profil du terrain au bas du chemin, à l'est. Les propriétaires de la parcelle n° 1._____ pouvaient accéder à leur fond en tournant à gauche au bas du chemin d'accès.

Le Tribunal a inspecté les alentours de la villa jumelle de Z._____. En face de ce bâtiment se trouve un garage au bénéfice d'une servitude en faveur de ce dernier. Les trois garages appartenant aux couples J._____, X._____, T._____ et R._____ sont situés face à la villa jumelle de ce dernier couple. Le parking dans ces trois garages requiert des manœuvres dans la courette sise devant les villas jumelles d'R._____ et T._____ et de Z._____. Plus des deux tiers de la surface pavée de cette courette se trouvent devant la villa jumelle d'R._____ et T._____ contre moins d'un tiers devant la villa jumelle de Z._____. Chacune des deux villas jumelles comprend deux petites fenêtres à la cuisine et aux toilettes qui donnent sur la courette.

43. L'expert [...], entendu sur les lieux, a précisé son rapport d'expertise du 24 janvier 2011 et le complément y relatif du 22 mai 2012 en ce sens que le profil du chemin d'accès au chemin des [...] avait été modifié, le profil au bas du chemin étant conforme aux règles de l'art. En revanche, le dos d'âne en haut du chemin était très prononcé. Il a constaté que des aménagements avaient été exécutés au nord-est du jardin privatif de Z._____. Toutefois, ces constatations ne modifiaient pas ses conclusions. Sur question de Me Dupuis, il a précisé que le prix du terrain à bâtir avait augmenté depuis le rapport d'expertise, une augmentation de 200 fr. par m² était possible. Sur question de Me Crettaz, il a précisé que la modification au bas du chemin était une amélioration par rapport à ce qu'il avait constaté à l'époque.

44. L'audience de jugement s'est tenue les 24, 26 et 27 janvier 2015, en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs. A cette occasion, l'expert ainsi que onze témoins ont été entendus.

En droit :

1.

1.1 Le jugement attaqué ayant été rendu le 5 février 2015, les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272] ; ATF 137 III 130, JdT 2011 II 228 ; Tappy, CPC commenté, 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2006, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (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 (Jeandin, CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43). Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation

consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est toutefois pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 9 octobre 2015/537 consid. 2 ; CACI 28 septembre 2015/500 consid. 2 ; CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

2.3 En l'espèce, le 16 janvier 2016, l'appelant Z._____ a produit un courrier complémentaire à l'appel ainsi que six pièces. Ce courrier étant tardif, il est irrecevable. S'agissant des pièces, celles qui figuraient déjà au dossier, soit les courriers des 28 août 2000, 10 janvier 2007 et 16 janvier 2008, sont recevables dans la mesure de leur pertinence. En revanche, les autres pièces, soit les courriers des 5 et 10 février 2003 et du 19 février 2004, établis antérieurement à l'audience de jugement du 27 janvier 2015, sont nouvelles et auraient dû être produites devant le premier juge, de sorte qu'elles sont irrecevables en appel. L'appelant a également produit un courrier daté du 20 avril 2016 adressé à l'administration communale de H._____. Cette lettre, établie

postérieurement à l'audience du 27 janvier 2015, est recevable dans la mesure de sa pertinence.

3.

3.1 Dans un premier grief, l'appelant conteste devoir participer aux frais de travaux de construction du chemin d'accès au chemin des [...] et des garages des intimés. Il soutient qu'au moment de la signature de l'acte de vente de sa parcelle, son attention n'aurait pas été suffisamment attirée sur la modification de l'emplacement des garages. Selon lui, il se serait déjà acquitté des frais de construction du chemin auprès de la société V. _____ Sàrl du fait qu'il aurait payé une maison « clé en mains ».

3.2 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).

Le propriétaire du fonds dominant est habilité à construire l'ouvrage nécessaire à la servitude du fonds servant. Cette faculté résulte de l'art. 737 al. 1 CC qui permet de pénétrer sur le fonds servant pour procéder à la construction des ouvrages utiles (TF 5A_253/2008 du 22 août 2008 consid. 5 ; Peter Liver, Zürcher Kommentar, Zurich 1980, n. 12 ad art. 737 ; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Zurich 2013, n. 1290b ; Steinauer, Les droits réels, tome II, Berne 2012, n. 2280, 2283a). Cette disposition autorise le propriétaire du fonds dominant à agir et à prendre toutes les mesures nécessaires pour que la servitude puisse s'exercer (Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Traité de droit privé suisse vol. 2, Bâle 2012, n. 322 ; Schmid/Hürlimann-Kaup, op. cit., n. 1286).

Si le propriétaire du fonds dominant décide de procéder à la construction de l'ouvrage, il ne peut pas, de par la loi, demander au

propriétaire du fonds servant une participation aux frais de construction, même si l'ouvrage est utile au propriétaire du fonds servant (ATF 132 III 545 consid. 3.3.1, JdT 2007 I 43 ; Peter Liver, op. cit., n. 28 ad art. 741 ; Schmid/Hürlimann-Kaup, op. cit., n. 1290b ; Steinauer, op. cit., 2283a). Seule une réglementation conventionnelle permet de faire supporter au propriétaire du fonds servant une partie des frais de construction des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, par exemple lorsqu'il en bénéficie partiellement (Galland, Le contenu des servitudes foncières – Aspects de droits réels et obligations de faire rattachées à la servitude, Thèse Fribourg, Zurich 2013, n. 1412).

Dans ces conditions, les parties peuvent déterminer librement le contenu de l'acte constitutif de servitude selon le principe de la liberté contractuelle (art. 19 et 20 CO). Les parties peuvent ainsi stipuler une condition suspensive lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO). Elle ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit (art. 151 al. 2 CO). Faute de constituer un terme, la condition suspensive doit être incertaine (ATF 43 II 301, JdT 1917 I 647).

3.3

3.3.1 En l'espèce, l'appelant a souscrit à l'acte constitutif de servitudes prévoyant l'obligation de remboursement des frais de création du chemin d'accès et des garages. Lorsqu'il se plaint du manque de clarté des informations qui lui ont été fournies, l'appelant ne démontre toutefois pas qu'il y aurait un quelconque motif de nullité ou d'invalidation du contrat qu'il a conclu. Il est par conséquent tenu de rembourser sa part des frais de création du chemin litigieux.

3.3.2 L'appelant fait valoir qu'il aurait déjà payé les frais afférents à la construction du chemin d'accès à l'entreprise V. _____ Sàrl. Or les liens contractuels entre l'appelant et son entreprise de construction ne sont pas opposables aux intimés, d'autant moins que l'appel en cause de cette société a été refusé à l'appelant. Dans la même mesure, les liens entre les intimés et V. _____ Sàrl ainsi que leurs liens avec l'entreprise

M. _____ SA ne sauraient être invoqués par l'appelant pour faire échec à la créance que les intimés possèdent contre lui. En outre, dans la mesure où les intimés se sont effectivement acquittés des frais de construction et vu l'acte constitutif de servitudes auquel l'appelant a souscrit, il ne fait aucun doute que ce dernier doit rembourser aux intimés sa part du montant de la construction du chemin et des garages ; il importe en effet peu de savoir qui a effectué les travaux, le point étant que les intimés les ont effectivement payés. Le fait de dénoncer le contrat par la suite ne change rien à l'obligation de remboursement de l'appelant dès lors qu'il ne démontre aucun vice.

3.3.3 L'appelant conteste le montant de 20'000 fr. retenu à sa charge à titre de participation aux travaux de construction du chemin d'accès.

Ce montant ressort toutefois de l'expertise. L'expert [...] l'a établi sur la base d'un calcul cohérent qui ne saurait être remis en cause par une simple critique dénuée d'arguments probants. Par conséquent, dans la mesure où le montant retenu ne fait pas l'objet d'une critique circonstanciée, il n'y a pas lieu de s'en écarter.

3.4

3.4.1 Afin de fonder la participation de l'appelant aux frais des travaux de construction, les premiers juges ont admis que les prétentions des intimés reposaient sur deux bases juridiques différentes. D'une part, le remboursement des frais de construction en faveur des époux J. _____ et X. _____ reposait sur l'obligation accessoire et propter rem à la charge du fonds servant de la servitude, propriété de Z. _____, T. _____ et R. _____, en faveur du fonds dominant, propriété des époux J. _____ et X. _____. D'autre part, l'action de T. _____ et R. _____ était fondée sur la répartition d'une facture exigible basée sur la copropriété de la propriété par étages ayant comme base légale l'art. 712h al. 1 et 649 al. 2 CC. Les premiers juges ont également retenu une solidarité entre les trois couples de créanciers dans la mesure où ils avaient tous procédé à des apports financiers afin de construire le chemin d'accès et leur garage.

3.4.2 Aux termes de l'art. 649 CC, les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts (al. 1) ; si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion (al. 2). Selon la jurisprudence, sont notamment des autres charges, au sens de l'art. 649 al. 1 CC, les dépenses d'entretien et de réparation, les primes d'assurance relatives à l'immeuble, le remboursement des intérêts hypothécaires et l'amortissement du capital (ATF 119 II 330 consid. 7a ; 119 II 404 consid. 4 ; TF 5A_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 6.2 ; 5A_222/2010 du 30 juin 2010 consid. 5.1).

Le Code civil institue ainsi une obligation réelle à la charge de chaque copropriétaire actuel, au profit de celui qui a trop payé et qui a agi dans les limites tracées par les art. 647 à 647e (ATF 111 II 28/29 consid. 5 ; Steinauer, Les droits réels, tome I, 2^e éd., p. 357, n. 1300). Par frais d'administration, il faut entendre les dépenses qu'un copropriétaire effectue en faisant usage des compétences qui lui sont conférées aux articles précités. La doctrine mentionne notamment les frais de gestion, d'entretien, de réparations ou de plantations, ainsi que les primes d'assurance. Les autres charges peuvent avoir leur fondement dans le droit privé (remboursement des intérêts hypothécaires, amortissement du capital) ou ressortir au droit public (contribution aux frais d'établissement ou de correction des routes, aux frais d'éclairage, de trottoirs, etc. ; cf. Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 2012, n. 9 et 11 ad art. 649 CC, pp. 579/580 ; Heinz Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Band I, 1991, p. 161, n. 700 ; Steinauer, op. cit., p. 356, n. 1298 ; ATF 119 II 330).

Aux termes de l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la

répartition des frais (al. 2). Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC sont toutes les contributions financières liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (Wermelinger, La propriété par étages, 3^e éd., Rothenburg 2015, n. 4 ad art. 712h CC, p. 480). Sur un plan interne, lorsque la communauté des propriétaires d'étages paie les frais ou charges communs, le paiement entre dans les comptes de la communauté. Les frais et charges communs doivent être répartis entre les propriétaires d'étages, de sorte qu'aucune dépense n'est définitivement assumée par la communauté des propriétaires d'étages (ibidem, n. 29 et 30 ad art. 712h CC, pp. 487s.). Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un recours contre les autres dans la même proportion, l'art. 649 al. 2 étant applicable par analogie (ATF 119 II 404 consid. 4, JdT 1995 I 180 ; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, Rothenburg, 2015, n. 31 ad art. 712h).

Les contre-prestations pécuniaires pour la constitution et/ou l'exercice d'une servitude sont des frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC, dont la communauté des propriétaires par étages est débitrice (Piccinin, La propriété par étages en procès, Bâle, 2015, n. 258, p. 125).

3.4.3 En premier lieu, il sied de relever que les parties au contrat de servitude contenant l'obligation stipulée ne coïncident pas avec les actuelles parties au procès. En effet, ce sont uniquement les époux J._____ et X._____, propriétaires du fonds n°1._____, qui sont les créanciers au bénéfice de la stipulation de remboursement contenue dans l'acte constitutif de servitudes. En revanche, T._____ et R._____, copropriétaires par étages du fonds n°2._____ avec l'appelant, ne sont pas titulaires de cette créance. Leur prétention est à juste titre fondée sur la propriété par étages, respectivement la copropriété ordinaire, l'art. 649 al. 2 CC étant applicable à celui des copropriétaires qui paie au-delà de sa part un tiers pour les parties communes (Wermelinger, Commentaire zurichois, 2010, n. 111 ad art. 712h CC).

La solidarité retenue par les premiers juges sur la prétention exercée contre l'appelant ne saurait être confirmée, en ce qui concerne les intimés T._____ et R._____, sur la base d'une société simple formée avec les co-intimés J._____ et X._____, dans la mesure où c'est la loi qui confère cette prétention aux copropriétaires T._____ et R._____ (art. 649 al. 2 CC). En particulier, la mesure du paiement supérieure à la part des intimés T._____ et R._____ n'est, au vu du dossier, pas établie. Si l'appelant devait s'exécuter envers les intimés J._____ et X._____, il aurait acquitté sa part à l'intérieur de la propriété par étages. Partant, dans l'hypothèse où les intimés T._____ et R._____ auraient payé eux-mêmes déjà au-delà de leur part en s'associant par société simple aux travaux, il leur appartiendrait, le cas échéant, de régler les comptes avec Z._____, à l'intérieur de cette société simple, pour autant qu'elle soit établie. En effet, l'appelant ne peut pas devoir indemniser ses voisins à raison de son quart selon la convention et, en même temps, rendre à ses copropriétaires d'étage, sur le même quart qui est le sien, un montant qu'il aurait payé en sus.

En conséquence, l'appel doit partiellement aboutir s'agissant d'une libération de la responsabilité solidaire de l'appelant vis-à-vis de ses copropriétaires T._____ et R._____, étant donné que le montant du paiement supérieur à sa part n'est pas établi et que ce paiement n'est pas juridiquement compatible avec la conclusion en paiement aux autres intimés J._____ et X._____, qui doit quant à elle être confirmée. Partant, l'appelant doit être déclaré le débiteur de A.J._____ et B.J._____ et de A.X._____ et B.X._____ d'un montant de 20'000 fr. ayant trait aux frais de travaux de construction du chemin d'accès ainsi que des garages.

3.5 L'appelant conteste enfin devoir participer aux frais de pavement de la cour aménagée sur son fonds pour les garages du lotissement.

L'accès aux garages était toutefois expressément prévu dans le contrat de servitude et c'est bien sur les surfaces y afférentes que

l'engagement de participation a été pris. Il concernait les « frais de création du passage à pied et pour tout véhicule », de sorte que la règle générale prévoyant l'établissement de la servitude à la charge du bénéficiaire est par ce biais écartée. L'appelant est donc contraint de participer également aux frais de pavement de la cour.

4.

4.1 L'appelant conteste avoir commis un abus de droit, constitutif d'une responsabilité délictuelle, afin de retarder la réalisation des aménagements extérieurs et d'impliquer de ce fait une hausse des coûts. Il prétend qu'il n'aurait pas à supporter la durée anormalement longue de la procédure et qu'il se serait contenté de faire valoir ses droits de propriété.

4.2 Aux termes de l'art. 41 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer (al. 1). Celui qui cause intentionnellement un dommage à autrui par des faits contraires aux mœurs est également tenu de le réparer (al. 2). La responsabilité délictuelle instituée par l'art. 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement les quatre conditions suivantes : un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte fautif et le dommage (ATF 132 III 122 consid. 4.1, JdT 2006 I 258).

Selon une jurisprudence fédérale constante valant avant l'entrée en vigueur comme hors du champ d'application du CPC, le dommage né d'une situation provisionnelle du fait d'un procès engagé à tort relève des art. 41 ss CO à défaut de disposition cantonale spécifique sur ce point (ATF 88 II 276, JdT 1963 I 140 consid. 3a ; ATF 117 II 394, JdT 1992 I 550 consid. 3b ; ATF 112 II 32). Cette même jurisprudence n'admet de responsabilité que si le requérant à la protection judiciaire abuse de son droit ou à tout le moins commet une négligence coupable, soit ne pouvait de bonne foi considérer comme remplies les conditions de la

protection (ATF 112 II 32 consid. 2b-d ; TF 4A_557/2014 du 2 février 2015, JdT 2015 III 123 et les références citées).

4.3 Les premiers juges ont considéré que les mesures d'obstruction systématiques de l'appelant avaient constitué un acte illicite de sorte qu'il avait utilisé toutes les possibilités ouvertes pour non pas préserver ses droits, mais nuire à son voisinage. Ils ont également admis qu'il existait un dommage constitué par la construction des garages par un tiers entrepreneur, qui avait coûté davantage que la moins-value accordée par l'entreprise générale qui avait construit les villas, ce dommage se montant à 6'960 fr. pour chacun des couples J. _____ et X. _____ et à 3'000 fr. pour T. _____ et R. _____.

4.4 Il s'agit en premier lieu de déterminer si l'appelant a introduit une action dont il savait d'emblée qu'elle était irrémédiablement vouée à l'échec. En l'espèce, l'appelant minimise son comportement en le restreignant à la seule défense de ses droits. Toutefois, comme le relève la jurisprudence précitée, l'art. 41 CO est applicable à celui qui use de mauvaise foi dans la défense de ses droits, soit en agissant de façon contradictoire, soit en ne pouvant croire au bien-fondé juridique de sa position. Par conséquent, l'art. 41 CO est applicable à la présente procédure.

L'appréciation des premiers juges contenue dans l'arrêt sur appel de mesures provisionnelles du Tribunal cantonal du 20 juin 2008, selon laquelle « les multiples actions judiciaires [de l'appelant] relevaient de l'abus de droit », a été confirmée. En effet, durant de nombreuses années, les procédures abusives engendrées par l'appelant ont été accompagnées de comportements constitutifs d'abus de droit, tels l'entrave des travaux entrepris par les intimés. S'agissant du dommage, il convient de confirmer le raisonnement des premiers juges qui ne prête pas le flanc à la critique, soit que selon l'expertise, il y a lieu de prendre en compte une évolution de l'indice conjoncturel de 24 % et de le déduire de la moins-value subie par les intimés. Partant, les chiffres retenus par le

jugement entrepris sont corrects, de sorte que le grief de l'appelant doit être rejeté.

5.

5.1 L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le droit des intimés d'utiliser le garage incluait nécessairement le droit d'y accéder et donc que le fait de pouvoir y accéder était une condition sine qua non de son utilisation. Il soutient qu'une servitude de passage sur son fonds aurait dû être inscrite au Registre foncier en faveur des intimés et que ces derniers auraient dû être astreints à lui verser une indemnité à cet effet.

5.2 Aux termes de l'art. 737 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1). Il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable (al. 2).

Les parties peuvent convenir que le titulaire de la servitude puisse utiliser certaines parties du fonds servant. Comme le propriétaire du fonds servant peut toujours utiliser les autres parties de son bien-fonds, son droit de propriété n'est pas vidé de sa substance. On peut ainsi permettre au bénéficiaire d'utiliser une partie du terrain du fonds servant, que ce soit pour pouvoir atteindre son bien-fonds (droit de passage), pour faire passer des conduites, pour construire un bâtiment ou une partie de bâtiment, pour y parquer sa voiture, pour y déposer des matériaux, etc. (Galland, op. cit., n. 417, p. 112-113).

5.3 En l'espèce, l'accès aux garages était expressément prévu dans le contrat de servitude et c'est sur les surfaces qui s'y rattachent que l'engagement de participer aux frais a été pris par l'appelant. Le contrat parle en effet de « frais de création du passage à pied et pour tout véhicules », ce qui exclut un simple droit d'accès aux garages mais prévoit également un droit de passage. Le contrat passé entre les parties écarte

dès lors la règle générale invoquée par l'appelant qui veut que l'établissement de la servitude soit à la charge de son bénéficiaire.

Le contrat de servitude exclut également, comme l'a d'ailleurs relevé l'expert, toute indemnisation de l'appelant pour l'aménagement du sol, soit le pavement de la cour, le passage en cause étant précisément dû contractuellement, et cela même si l'appelant n'a cessé de remettre en cause son engagement, estimant à tort qu'il n'était pas lié par l'acte constitutif de servitudes. L'appelant doit par conséquent participer aux frais d'accès au chemin des [...] et aux frais d'accès aux garages, soit à la construction de la cour pavée.

Les prétentions de l'appelant tendant à une indemnisation à raison de l'admission d'un passage nécessaire à sa charge pour l'accès aux garages ne résistent pas à l'examen. En effet, l'intitulé portant sur un droit à un garage n'exclut en rien l'accès à celui-ci, de même que la servitude de place de parc emporte d'emblée le droit d'y accéder. L'état des lieux implique, avec les plans de servitudes convenus, que les garages projetés ne pouvaient être utilisés qu'avec l'accès sur la partie en cause du fonds grevé, lequel constitue une prérogative impliquée par la servitude pour permettre son exercice selon l'art. 737 al. 1 CC.

Le grief de l'appelant doit donc être rejeté.

6.

6.1 L'appelant soutient que la valeur de son bien-fonds aurait diminué consécutivement aux nuisances causées par les véhicules des intimés dans la cour pavée menant aux garages situés sur son fonds.

6.2 En l'espèce, l'appelant n'avance aucun argument justifiant de s'éloigner de l'expertise, qui est claire lorsqu'elle énonce que « l'expert aurait peine à attribuer une péjoration de la valeur de cet objet, par la simple présence des garages ». En outre, l'expert, sur demande soutenue de l'appelant, a confirmé à plusieurs reprises sa position s'agissant de la

non-diminution de valeur du fonds. Au demeurant, l'appelant a acheté un bien-fonds grevé de servitudes dont il avait pleine connaissance et le fait que quatre garages se trouvent désormais sur son fonds en lieu et place de deux n'est pas pertinent s'agissant de prétendues nuisances. En effet, comme l'a précisé l'expert [...], ces garages remplacent les places de parc initialement prévues. Par conséquent, le fonds de l'appelant ne souffre d'aucune perte de valeur. Ce grief doit être rejeté.

7.

7.1 L'appelant critique enfin l'allocation de pleins dépens de première instance aux intimés. Il soutient que ces derniers auraient réduit leurs conclusions, de sorte que ce sont des dépens réduits qui auraient dû leur être alloués.

7.2 Demeurant applicable à la procédure de première instance en vertu de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, l'art. 92 CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966) prévoit que les dépens, qui comprennent les frais et émoluments de l'office, les frais de vacation des parties et les honoraires et déboursés de mandataire et d'avocat (art. 91 CPC-VD), sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1) ; lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2) ; la partie victorieuse ne peut être condamnée aux dépens que si elle a abusivement prolongé ou compliqué le procès (al. 3).

7.3 En l'espèce, les conclusions des intimés ont certes été admises dans leur principe mais uniquement de façon partielle dans leur quotité par rapport à leurs conclusions initiales qu'ils ont par la suite réduites. C'est donc à juste titre que l'appelant demande que les dépens de première instance en faveur des intimés soient réduits.

Dès lors que toutes les conclusions prises par l'appelant ont été rejetées, une réduction d'un cinquième des dépens de première

instance apparaît adéquate. Partant, Z._____ doit être déclaré le débiteur de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____ de la somme de 28'312 fr. 55, composée de 6'312 fr. 55 en remboursement des quatre cinquièmes de leur frais de justice, de 20'000 fr. (4/5^e de 25'000 fr.) à titre de participation aux honoraires de Me Joël Crettaz et de 2'000 fr. (4/5^e de 2'500 fr.) à titre de participation aux débours de Me Joël Crettaz.

8.

8.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement de première instance réformé aux chiffres II, VII et VIII, en ce sens que Z._____ est le débiteur de A.J._____, B.J._____, A.X._____ et B.X._____, créanciers solidaires, de la somme de 20'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2009 (II) et qu'il est le débiteur de A.J._____ et B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____ de la somme de 28'312 fr. 55, à titre de dépens réduits de première instance, à savoir : 6'312 fr. 55 en remboursement des quatre cinquièmes de leurs frais de justice ; 20'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil Me Joël Crettaz ; 2'000 fr. à titre de participation aux déboursés de leur conseil Me Joël Crettaz (VII).

8.2 En deuxième instance, l'appelant obtient partiellement gain de cause sur le fond et sur la question des dépens de première instance.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'969 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de neuf dixièmes, soit 1'772 fr., et à la charge des intimés à raison d'un dixième, soit 197 francs.

La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 4'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de neuf dixièmes et des intimés

à raison d'un dixième, l'appelant versera en définitive aux intimés la somme de 3'003 fr., à titre de dépens, soit 3'200 fr. qui équivalent à huit dixièmes de 4'000 fr., dont à déduire 197 fr. de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

9. Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2).

En l'espèce, le chiffre II du dispositif envoyé aux parties pour notification le 25 avril 2016 indique que le défendeur Z._____ est le débiteur de A.J._____, B.J._____, A.X._____ et B.X._____, T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 20'000 fr., à titre de dépens réduits, à savoir : 6'312 fr. 55 en remboursement des quatre cinquièmes de leurs frais de justice, 20'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil Me Joël Crettaz et 2'000 fr. à titre de participation aux déboursés de leur conseil Me Joël Crettaz . Il convient de rectifier d'office cette erreur manifeste dans le total des chiffres retenus, en ce sens que le défendeur Z._____ est le débiteur de A.J._____, B.J._____, A.X._____, B.X._____, T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 28'312 fr. 55.

En outre, le chiffre V du dispositif envoyé aux parties pour notification le 25 avril 2016 indique que l'appelant Z._____ doit verser aux intimés A.J._____, B.J._____, A.X._____, B.X._____, T._____ et R._____, créanciers solidaires, la somme de 3'397 fr. à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Il convient de rectifier d'office cette erreur manifeste en ce sens que cette somme est de 3'003 francs.

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

I. L'appel est partiellement admis.

II. Le jugement est réformé comme il suit aux chiffres II, VII et VIII de son dispositif :

II. dit que le défendeur Z._____ est le débiteur de A.J._____, B.J._____, A.X._____ et B.X._____, créanciers solidaires, de la somme de 20'000 fr. (vingt mille francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2009.

VII. dit que le défendeur Z._____ est le débiteur de A.J._____, B.J._____, A.X._____, B.X._____, T._____ et R._____, créanciers solidaires, de la somme de 28'312 fr. 55 (vingt-huit mille trois cent douze francs et cinquante-cinq centimes), à titre de dépens réduits, à savoir :

- 6'312 fr. 55 (six mille trois cent douze francs et cinquante-cinq centimes) en remboursement des quatre cinquièmes de leurs frais de justice ;
- 20'000 fr. (vingt mille francs) à titre de participation aux honoraires de leur conseil Me Joël Crettaz ;
- 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de participation aux déboursés de leur conseil Me Joël Crettaz ;

VIII. (caduc)

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'969 fr. (mille neuf cent soixante-neuf francs), sont mis pour neuf dixièmes à la charge de l'appelant Z._____ et pour un

dixième à la charge de A.J._____, A.J._____, A.X._____,
B.X._____, T._____ et R._____, solidairement entre eux.

IV. L'appelant Z._____ doit verser aux intimés A.J._____,
B.J._____, A.X._____, B.X._____, T._____ et R._____,
créanciers solidaires, la somme de 3'003 fr. (trois mille trois
francs) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de
frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 avril 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux
intéressés.

La greffière :

Du

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

- Me Michel Dupuis (pour Z._____),
- Me Joël Crettaz (pour A.J._____, B.J._____, A.X._____,
B.X._____, T._____ et R._____),

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

- Président 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :