JP25.***-***
532

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 juillet 2026

Composition : Mme B E N D A N I, juge unique
Greffière : Mme Lannaz

* * * * *

Art. 52, 261 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A._____** et **B._____**, tous deux à D***, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20 août 2025 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les appelants d'avec **C._____**, à D***, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 20 août 2025, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 12 mars 2026, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente ou la première juge) a rejeté les conclusions prises par A._____ et B._____ à l'encontre de C._____ selon requête de mesures provisionnelles du 31 mars 2025 (I), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 800 fr., à la charge d'A._____ et B._____ (II) et a dit que ceux-ci verseront à C._____, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (III).

En substance, la présidente a considéré qu'au stade de la vraisemblance, B._____ et A._____ n'étaient pas au bénéfice d'une servitude de passage au moment de l'acquisition en 2014 de la parcelle n° aaa, l'ancienne servitude en faveur de cette parcelle ayant été radiée au moment de la vente d'une partie de celle-ci en 1992. L'acquéreur des parcelles adjacentes, soit C._____, pouvait dès lors se fier aux indications du Registre foncier, à savoir que la servitude en faveur de la parcelle n° aaa avait été radiée. Au demeurant, B._____ et A._____ n'avaient pas rendu vraisemblable qu'ils pourraient renverser la présomption réfragable accordée au Registre foncier. La présidente a en outre rappelé que l'acquisition par usucapion des servitudes n'était possible que pour l'acquisition d'immeubles non immatriculés, ce qui n'était pas le cas de la parcelle n° aaa ; l'usage sur une longue période de l'accès aux deux places de parc n'était ainsi pas pertinent pour déterminer un éventuel droit de passage en faveur de B._____ et A._____. Elle a ajouté que les conclusions prises par ceux-ci étaient des conclusions au fond et ne pouvaient pas être accordées à titre provisionnel. Enfin, la présidente a constaté que B._____ et A._____ n'avaient plus accès à leurs deux places de parc depuis l'aménagement de la place sise sur la parcelle qui jouxte la leur et que la situation durait à tout le moins depuis l'année 2022, de sorte qu'elle ne relevait pas d'une urgence particulière qui justifiait de rendre une décision provisionnelle.

B. **a)** Par acte du 17 mars 2026, B._____ et A._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision. A titre subsidiaire, ils ont conclu à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'autorité de céans statue sur leurs droits.

Le 18 mars 2026, les appelants ont déposé une écriture complémentaire, ainsi qu'un lot de pièces.

b) Par courrier du 24 avril 2026, les appelants ont requis l'assistance judiciaire.

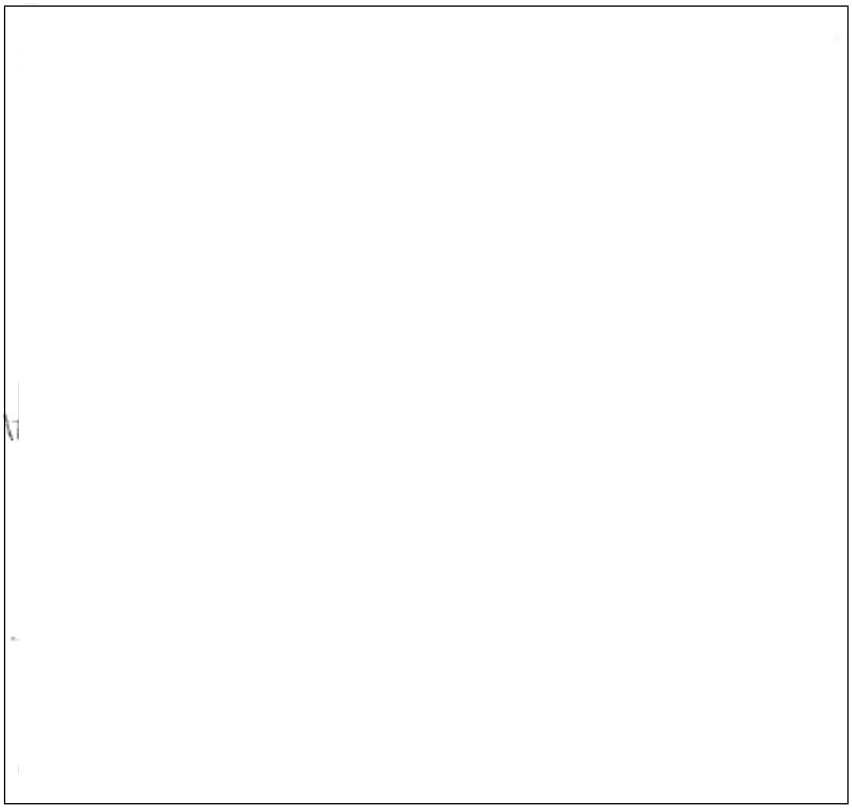
C. La juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Les appelants sont propriétaires, à raison d'une demie chacun, de la parcelle n° aaa sise sur la Commune de D*** depuis le 18 février 2014.

Cette parcelle jouxte la parcelle n° bbb. L'intimée est propriétaire des parcelles n° ccc et bbb, sur lesquelles le réaménagement de la [...] a été mise en place.

2. Selon l'extrait du Registre foncier actuelle, la parcelle n° aaa ne dispose d'aucune servitude de passage, ni sur la parcelle n° bbb, ni sur la parcelle n° ccc appartenant à l'intimée.

3. Le 2 octobre 1992, G._____, alors propriétaire de la parcelle n° aaa, a vendu à J._____ la partie Nord de la parcelle n° aaa qui est devenue la parcelle n° ddd, selon le plan spécial déposé au Registre foncier avec l'acte de vente qui est le suivant :



4. Dans cet acte de vente, il est prévu au chiffre 5 ce qui suit : « La servitude
R.F. No hhh [réd : « Passage à pied et à char. Vues droites » mentionnée sous « Etat des droits et charges »] est reportée comme active sur la parcelle ddd. Elle est radiée sur la parcelle aaa qui demeure propriété du vendeur, lequel renonce au bénéfice de ladite servitude ».

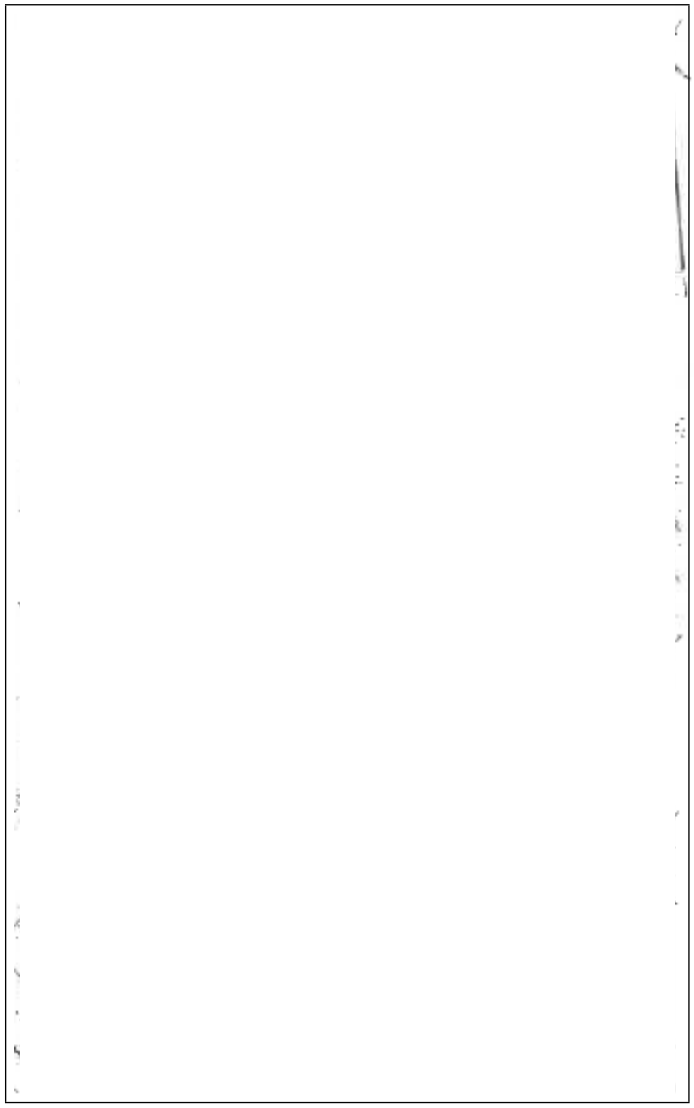
Sous le chiffre 6 de ce même acte, les parties s'engageaient entre autres à constituer la servitude « B. PASSAGE A PIED ET POUR TOUS VEHICULES » ainsi libellé :

> « Fonds dominant : la parcelle aaa restant propriété du vendeur.
>
> Fonds servants : les parcelles bbb et eee de C._____.
>
> Exercice :
>
> Le passage s'exercera par la zone d'accès à la [...] que pourrait créer l'acheteur en bordure nord-ouest des fonds servants.
>
> Les frais de construction et d'entretien du passage seront à la charge de la propriétaire des fonds servants.
>
> La constitution de la servitude pourra être requise par le propriétaire du fonds dominant dès la fin des travaux de construction des

nouveaux bâtiments qui seront édifiés sur les fonds servants, à la condition que la zone d'accès à la [...] soit réalisée dans toute sa longueur ».

5. Le 20 décembre 1995, un permis de démolir a été délivré à J._____ pour les bâtiments sis sur les parcelles n° bbb, eee et ddd.

6. L'aménagement d'un parking sur les parcelles n° ccc, bbb, eee et ddd a été mis à l'enquête, selon le plan de situation du 4 octobre 1996 ci-dessous :



7. Dans le dossier de vente de janvier 1998 de l'immeuble sis sur la parcelle n° aaa, il est écrit, dans la description de la situation générale de l'immeuble, ce qui suit : « La façade ouest donne sur un petit jardin avec un

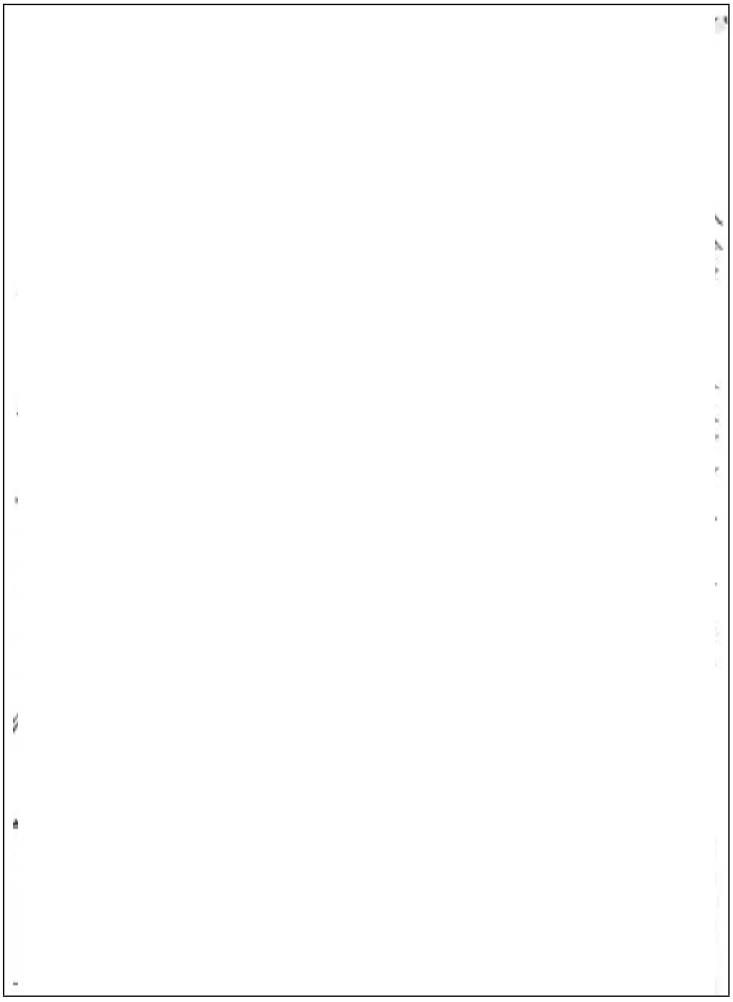
accès voiture depuis le parking public. 2 places de parc privées sont aménagées sur la parcelle ».

8. Le 19 juin 2002, la société L._____, dont le siège est à M***, a vendu à l'intimée les parcelles n° bbb, eee et ddd et la réquisition de transfert a eu lieu le 17 décembre 2002.

9. La Commune de D*** a procédé à une réunion de biens-fonds n° fff, eee, ddd par acte du 21 février 2003.

Dans cet acte, la servitude n° ggg a été radiée.

10. La Commune de D*** a mis à l'enquête un plan d'aménagement de [...], selon le plan d'enquête du 13 avril 2022 ci-dessous :



11. Par courrier du 11 mai 2022, en réponse à une correspondance du 29 avril 2022 des appelants, l’intimée a indiqué qu'elle ne pouvait entrer en matière sur leurs prétentions en inscription d'une servitude de passage, en indemnisation ou en expropriation de celle-ci.

12. Le 25 août 2022, les appelants ont déposé une requête de conciliation et de mesures provisionnelles en réinscription d'une servitude (art. 975 CC).

Par ordonnance de mesures provisionnelles, rendue sous forme de dispositif le 7 novembre 2022, la présidente a rejeté les conclusions prises à titre provisionnel.

Lors de l’audience de conciliation du 4 novembre 2022, les parties n’ont pas transigé et une autorisation de procéder a été délivrée aux appelants le 9 novembre 2022.

Les appelants n'ont pas validé l'autorisation de procéder par l’ouverture d'une action au fond.

13. Selon le plan de situation établi le 19 septembre 2023, les points de limites des propriétés entre les parcelles n° aaa et n° bbb correspondent à la situation sur le terrain.

14. **a)** Le 31 mars 2025, les appelants ont déposé une requête de mesures provisionnelles en concluant en substance à la reconnaissance du droit d'accès par usucapion aux places de parc sises sur la parcelle n° aaa et que le tribunal ordonne la restauration immédiate de cet accès ainsi qu'une réparation juridique.

Par courrier du 7 mai 2025, les appelants ont été cités à comparaître à l’audience du 29 juillet 2025 pour l’instruction des mesures provisionnelles dans la cause en mesures provisionnelles les opposant à l’intimée.

b) Par procédé sur mesures provisionnelles du 17 juillet 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions provisionnelles.

Les appelants se sont déterminés par écrit du 25 juillet 2025.

c) Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 29 juillet 2025, les parties ont été entendues et les appelants ont produit un lot de pièces.

d) Le dispositif de l'ordonnance entreprise a été adressé aux parties pour notification le 20 août 2025.

Par courrier du 21 août 2025, les appelants ont en requis la motivation.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

De manière générale, dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude, la valeur litigieuse correspond à l'augmentation de valeur qu'elle procure au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur du fonds servant (ATF 136 III 269 consid. 1.2 et les réf. citées ; TF 5D_10/2011 du 15 avril 2011 consid. 1.1).

Les prononcés de mesures provisionnelles étant régis par la procédure sommaire (art. 248 CPC), le délai pour l'introduction de l’appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [Loi d’organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une ordonnance de mesures provisionnelles portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

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

2.2

2.2.1 L’art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu’ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu’ils n’aient pas pu l’être en première instance, bien que la partie qui s’en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux alors que les faux *nova* (ou pseudo *nova*) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. En ce qui concerne les pseudo *nova*, il appartient au plaideur qui entend les

invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 précité consid. 4.2.1).

La jurisprudence considère que, lorsque la survenance d'un fait nouveau dépend de la seule volonté d'une partie (vrai *novum* potestatif), sa recevabilité en deuxième instance est également soumise, comme celle des pseudo *nova*, à la condition que le plaideur ait observé la diligence qui pouvait être attendue de lui (ATF 146 III 416 consid. 5.3).

2.2.2 Dans leur écriture du 18 mars 2026, les appelants ont invoqué des faits nouveaux et ont produit un onglet de pièces. Il n'expose toutefois pas en quoi les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient remplies et, en particulier, pour quelles raisons ces faits et preuves nouveaux n'ont pas pu être invoqués, respectivement produits, en première instance. Hormis les pièces figurant déjà au dossier de première instance, ceux-ci doivent être déclarées irrecevables.

2.3 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant 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 (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité 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 simplement à 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. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). Tel est notamment le cas 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 (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4).

3.

3.1 Les appelants reprochent à la première juge d'avoir examiné la cause exclusivement sous l'angle des mesures provisionnelles au sens de l'art. 261 CPC, en se limitant à la vraisemblance de l'urgence. Ils soulignent que leurs conclusions des 31 mars et 25 juillet 2025 portaient sur des droits matériels définitifs, à savoir la reconnaissance d'une servitude de passage, la remise en état de l'accès et des limites de propriété, l'inscription au Registre foncier ainsi que l'indemnisation du préjudice et que leurs conclusions relèvent d'une action au fond et non de mesures provisionnelles uniquement.

3.2 Toutes les personnes qui prennent part à un procès civil doivent se comporter conformément aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC ; cf. ég. art. 5 al. 3 Cst.). Elles sont dès lors tenues de présenter leurs objections relevant du droit de procédure aussi tôt que possible, c’est-à-dire à la première occasion dès qu’elles ont connaissance du vice, sous peine de ne plus pouvoir l’invoquer (ATF 143 V 66 consid. 4.3 ; ATF 140 I 271 consid. 8.4.3 ; ATF 135 III 334 consid. 2.2, JdT 2010 I 251 ; TF 4A_317/2024 du 26 août 2024 consid. 5.1 ; TF 5A_75/2018 du 18 décembre 2018 consid. 2.3). Le principe de la bonne foi et l'interdiction de l'arbitraire s'opposent ainsi à ce que des griefs d'ordre formel qui auraient pu être soulevés à un stade antérieur soient invoqués plus tard, une fois l'issue défavorable connue (ATF 130 III 66 consid. 4.3 ; ATF 132 II 485 consid. 4.3 ; ATF 134 I 20 consid. 4.3.1 ; TF 5A_641/2011 du 23 février 2012 consid. 4.1.2).

3.3 Les appelants ont été cités à comparaître à une audience fixée par la première juge et ont comparu à celle-ci pour l'instruction des mesures provisionnelles dans la cause en mesures provisionnelles des époux A._____ et B._____ contre la C._____. L'intimée s'est vu notifier une requête de mesures provisionnelles et a été invitée à déposer une réponse à cette requête. Or, en première instance, les appelants n'ont jamais formulé la moindre objection quant à la nature de la procédure, alors qu'ils savaient que leur requête était considérée et donc traitée comme une requête de mesures provisionnelles et non pas une demande au fond. Partant, leur argument est tardif et contraire au principe de la bonne foi.

4.

4.1 Les appelants reprochent à la présidente d'avoir retenu à tort que l'acte notarié de 1992 ne constituait qu'un projet de servitude non réalisé, alors que l'acte prévoit une servitude conditionnelle dont l'exercice peut être requis une fois les travaux achevés, l'accès à la [...] réalisé et que ces conditions n'ont été réalisées qu'en 2023, date à laquelle le droit de requérir la constitution de la servitude est devenu exigible. Ils font également grief à la première juge d'avoir écarté l'importance de l'usage prolongé et soutiennent que l'intimée ne peut se prévaloir de la foi publique du Registre foncier, dès lors qu'elle a supprimé une servitude en 2003, toléré et entretenu l'accès pendant plus de 20 ans, avant de supprimer cet accès à l'issue de ses propres travaux. Ils reprochent enfin à la présidente de ne pas avoir examiné l'art. 694 CC.

4.2

4.2.1. En vertu de l'art. 261 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

4.2.2 Le risque de préjudice difficilement réparable de l’art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il est constitué par le fait que, sans les mesures provisionnelles, le requérant serait lésé dans sa position juridique de fond (ATF 138 III 378 consid. 6.3).

Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l’urgence (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 12 *ad* art. 261 CPC). Il faut donc qu’il y ait nécessité d’une protection immédiate en raison d’un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 1758). La notion d’urgence comporte des degrés et s’apprécie moins selon des critères objectifs qu’au regard des circonstances ; ainsi, l’urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d’examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu’il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s’exposer pour autant au grief d’arbitraire (TF 1C_291/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.4 ; TF 4P.263/2004 du 1er février 2005 consid. 2.2 et les références citées ; Hohl, *op. cit.*, nn. 1757-1760).

4.3 La première juge a relevé que les parties s'accordaient pour constater que les appelants n'avaient plus accès à leurs deux places de parc depuis l'aménagement de la place sise sur la parcelle qui jouxte la leur, qu'ils avaient déjà introduit une requête de conciliation et de mesures provisionnelles en août 2022 concernant la même problématique que celle posée actuellement, qu'une ordonnance avait été rendue, sous forme de dispositif, rejetant leurs conclusions, qu'elle n'avait pas fait l'objet d'une demande de motivation, devenant dès lors définitive et exécutoire et qu'il en allait de même de l'autorisation de procéder délivrée à la suite de l'audience de conciliation, qui n'avait pas été validée par le dépôt par les appelants d'une action au fond. La présidente a donc constaté que la situation actuelle perdurait à tout le moins depuis 2022, de sorte qu'on ne pouvait considérer qu'elle relevait d'une urgence particulière qui justifierait

de rendre une décision provisionnelle, susceptible de régler la situation pendant le temps de la procédure.

Les appelants ne critiquent pas cette appréciation conformément à leur devoir de motivation (cf. *supra* consid. 2.3), de sorte que la recevabilité de leurs griefs est douteuse. Quoi qu'il en soit, ils n'allèguent, ni ne rendent vraisemblable, l'urgence de leur requête et ne démontrent ainsi pas qu'ils subiraient un préjudice difficilement réparable si la situation actuelle venait à perdurer le temps de la procédure au fond. Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer en matière sur les griefs invoqués par les appelants.

5.

5.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance querellée confirmée.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombe, solidairement entre eux (art. 106 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

5.3 La requête d'assistance judiciaire déposée par les appelants doit être rejetée, dès lors que l'appel était, pour les motifs qui précèdent, d'emblée dénué de chance de succès, de sorte qu'il n'aurait pas été formé par un plaideur raisonnable (art. 117 let. b CPC). Les conditions de l'art. 117 CPC étant cumulatives (TF 5A_396/2018 du 29 juin 2018 consid. 5.1), il n'y a pas lieu d'examiner l'éventuelle indigence des appelants.

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 dans la mesure où il est recevable.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

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

V. L'arrêt est exécutoire.

La juge unique : La greffière :

Du

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

- Mme A._____ (personnellement),
- M. B._____ (personnellement),
- Me Jacques Haldy (pour C._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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

La greffière :