



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

101 2019 274

Arrêt du 14 février 2020

1^e Cour d'appel civil

Composition

Président : Jérôme Delabays
Juges : Dina Beti, Sandra Wohlhauser
Greffière-rapporteure : Cornelia Thalmann El Bachary

Parties

A._____, **demandeur** et **appelant**, représenté par
Me Joris Bühler, avocat

contre

B._____, **SA, défenderesse** et **intimée**, représentée par
Me Clémence Girard-Beuchat, avocate

Objet

Servitude foncière (droit de passage) (art. 737 CC)

Appel du 13 septembre 2019 contre la décision de la Présidente du
Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 22 juillet 2019

considérant en fait

A. Le 17 juillet 2001, A. _____, propriétaire de l'immeuble art. 523 du Registre foncier de la Commune de C. _____ (secteur D. _____) [ci-après: art. 523], a conclu un contrat de servitudes avec les époux E. _____ et F. _____, propriétaires à ce moment-là de l'immeuble voisin art. 328 du même Registre foncier [ci-après: art. 328], instituant une servitude de « *passage à pied et pour tout véhicule, selon plan spécial* », en faveur et à charge des deux parcelles « *en vue d'améliorer l'accès, à la route cantonale [...] [de] la villa à construire, sur l'art. 523 [...]* ».

Dans le cadre de l'agrandissement du bâtiment existant sur l'art. 328, un mur a été construit, en automne 2016, en limite de propriété entre les deux articles susmentionnés.

La société B. _____ SA a acquis l'art. 328 en date du 21 juin 2017.

B. Le 13 septembre 2017, A. _____ a déposé une requête de conciliation auprès de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine (ci-après: la Présidente) à l'encontre de B. _____ SA et, après la délivrance de l'autorisation de procéder, la demande au fond, le 25 juin 2018. Il a pris les conclusions suivantes:

I. *La demande de A. _____ est admise.*

II. *Principalement:*

La société B. _____ SA est condamnée à détruire, à ses frais, l'intégralité de la partie du mur érigé[e] sur l'assiette de la servitude de passage grevant l'immeuble art. 328 du Registre foncier de la Commune de D. _____ en faveur de l'immeuble art. 523 du Registre foncier de la Commune de D. _____, ainsi qu'à entreprendre toute démarche à ses frais afin de permettre à A. _____ de jouir de ladite servitude d'une manière identique à ce qui était possible avant la construction du mur précité.

Subsidiairement:

La société B. _____ SA est condamnée à détruire, à ses frais, la partie du mur érigé[e] sur l'assiette de la servitude de passage grevant l'immeuble art. 328 du Registre foncier de la Commune de D. _____ en faveur de l'immeuble art. 523 du Registre foncier de la Commune de D. _____ s'étendant de l'ancien muret incurvé qui traversait d'Est en Ouest l'assiette de ladite servitude à l'extrémité Nord de ce mur, ainsi qu'à entreprendre toute démarche à ses frais afin de permettre à A. _____ de jouir, sur la partie concernée, de ladite servitude d'une manière identique à ce qui était possible avant la construction du mur précité.

La société B. _____ SA est condamnée à verser à A. _____ une indemnité, d'un montant qui sera chiffré ultérieurement au vu des conclusions d'une expertise judiciaire mais qui devrait s'élever à CHF 20'000.- au minimum, en raison de l'impossibilité faite à celui-ci de jouir de la servitude de passage grevant l'immeuble art. 328 du Registre foncier de la Commune de D. _____ sur toute la partie située au Sud de l'ancien muret incurvé suite à la construction d'un mur sur l'assiette de ladite servitude.

Plus subsidiairement:

La société B. _____ SA est condamnée à verser à A. _____ une indemnité, d'un montant qui sera chiffré ultérieurement au vu des conclusions d'une expertise judiciaire mais qui devrait s'élever à CHF 20'000.- au minimum, en raison de l'impossibilité faite à celui-ci de jouir de la servitude de passage grevant l'immeuble art. 328 du Registre foncier de la Commune de D. _____ en faveur de

l'immeuble art. 523 du Registre foncier de la Commune de D. _____ suite à la construction d'un mur sur l'assiette de la servitude.

III. *Les frais (art. 95 al. 1 CPC) sont mis à la charge de la société B. _____ SA.*

Dans sa réponse du 21 septembre 2018, la société défenderesse a conclu au rejet de la demande.

Lors de l'audience du 11 mars 2019, A. _____ et, au nom de la société B. _____ SA, G. _____ ont été entendus et les témoins E. _____, H. _____, I. _____, J. _____ et K. _____ interrogés.

Par ordonnance de preuves du 13 mars 2019, la Présidente a rejeté les réquisitions de preuves de A. _____ tendant à l'établissement d'une expertise et, subsidiairement, au procédé d'une inspection des lieux.

Par décision du 22 juillet 2019, la Présidente a rejeté la demande introduite par A. _____ et mis les frais à la charge de ce dernier.

C. Par mémoire du 13 septembre 2019, A. _____ a interjeté appel contre cette décision.

Préalablement, il conclut à l'admission de son appel, à l'annulation de l'ordonnance de preuves rendue le 13 mars 2019 et à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire portant sur tous les faits à l'appui desquels il l'a requise en première instance, soit en particulier sur l'établissement d'une comparaison entre la situation antérieure à la construction du mur et la situation actuelle concernant notamment les possibilités de croisement, la visibilité et les risques d'accidents, sur la détermination précise de l'assiette de la servitude ainsi que sur le montant de sa prétention financière, respectivement sur les éléments factuels permettant de chiffrer dite prétention. Subsidiairement, il requiert la mise en œuvre d'une inspection des lieux.

Au fond, il conclut à l'admission de son appel et, principalement, à ce que les chiffres I à IV du dispositif de la décision du 22 juillet 2019 soient modifiés pour prendre la teneur suivante:

I. *La demande déposée par A. _____ le 25 juin 2018 à l'encontre de la société B. _____ SA est admise.*

Partant, la société B. _____ SA est condamnée à détruire, à ses frais, l'intégralité de la partie du mur érigé[e] sur l'assiette de la servitude de passage grevant l'immeuble art. 328 du Registre foncier de la Commune de D. _____ en faveur de l'immeuble art. 523 du Registre foncier de la Commune de D. _____, ainsi qu'à entreprendre toute démarche à ses frais afin de permettre à A. _____ de jouir de ladite servitude d'une manière identique à ce qui était possible avant la construction du mur précité.

II. *Les frais (frais judiciaires et dépens) sont mis à la charge de la société B. _____ SA.*

III. *Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 2'500.- (frais de conciliation par CHF 500.- compris). Les avances prestées par A. _____ lui sont restituées.*

IV. *Les dépens alloués à A. _____ s'élèvent à CHF 11'316.95, TVA par CHF 351.30 et débours compris.*

Subsidiairement et plus subsidiairement, A. _____ reprend les conclusions formulées en première instance, également sous suite de frais.

Enfin, il prend des conclusions encore plus subsidiaires tendant au renvoi de la cause à l'instance précédente pour complément d'instruction.

Dans sa réponse du 7 novembre 2019, B. _____ SA conclut, sous suite de frais, au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée.

Le 22 novembre 2019, A. _____ a déposé une détermination spontanée, sur laquelle B. _____ SA s'est prononcée par mémoire du 5 décembre 2019.

A. _____ a encore apporté des précisions par courrier du 9 décembre 2019 et B. _____ SA s'est déterminée le 12 décembre 2019.

en droit

1.

1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance ainsi que contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

La valeur litigieuse du cas d'espèce est de CHF 20'000.-. L'appel contre la décision attaquée est ainsi recevable.

Par ailleurs, la valeur litigieuse déterminante pour recourir au Tribunal fédéral est la même, de sorte que seule la voie du recours constitutionnel subsidiaire est ouverte contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. b LTF).

1.2. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Compte tenu de la suspension des délais du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC), ce délai a été respecté, la décision motivée ayant été notifiée à l'appelant le 24 juillet 2019 (DO/149) et l'appel déposé le 13 septembre 2019.

Doté de conclusions et motivé, l'appel est en outre recevable quant à la forme.

1.3. L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.4. L'instance d'appel peut statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC).

1.5. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard ou s'ils 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 (art. 317 CPC).

En l'occurrence, il n'est pas nécessaire de s'appuyer sur les pièces produites par l'appelant le 9 décembre 2019, de sorte que la question de savoir si elles sont irrecevables, comme le soutient l'intimée, peut demeurer indécise.

2.

2.1. L'appelant fait notamment valoir une violation de l'art. 737 al. 3 CC. Il expose en substance qu'il n'est pas contesté que le mur érigé par l'intimée se situe sur l'assiette de la servitude de passage inscrite en faveur de l'art. 523. Il en résulte une importante réduction de la surface de la servitude, de plusieurs mètres carrés, ainsi que l'impossibilité de circuler sur la partie de la servitude sise sur l'immeuble de l'intimée, ce que cette dernière aurait admis lors de son audition. Ce simple fait rend incontestablement l'exercice de la servitude plus incommode et même partiellement impossible. L'appelant se réfère à la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le bénéficiaire d'une servitude serait en droit d'exiger de pouvoir jouir de l'ensemble de l'assiette de la servitude, sans que cela ne constitue un abus de sa part (ATF 113 III [recte: II] 151 consid. 4).

De son côté, l'intimée confirme ne jamais avoir contesté qu'une partie du mur litigieux empiète sur l'assiette de la servitude. Selon elle, il s'agirait toutefois de déterminer si la construction du mur a rendu l'exercice de la servitude plus incommode pour l'appelant. En se référant aux considérants 2.3 et 2.4 de la décision attaquée, elle est d'avis que tel n'est pas le cas, le croisement sur l'assiette (restante) de la servitude n'étant pas rendu plus difficile qu'avant et la visibilité à la sortie étant bonne. Elle ajoute que l'art. 737 al. 3 CC ne vise qu'à empêcher que l'usage de la servitude soit sensiblement entravé, et non à accorder des aisances au bénéficiaire.

2.2. Selon 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). Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (al. 3).

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de confirmer que le principe *servitus civiliter exercenda*, respectivement le devoir de tolérer des inconvénients négligeables selon l'art. 737 al. 2 et 3 CC, n'entraîne pas une limitation du contenu ou de l'étendue du droit de la servitude, mais en règle l'exercice à l'aune de son contenu et de son étendue existants. Ainsi, le principe mentionné (respectivement le devoir de tolérer des inconvénients négligeables) ne saurait conduire à une restriction de l'objet de la servitude telle qu'elle a été convenue. Il ne limite pas le droit comme tel, mais seulement les formes abusives de son exercice. Celui qui demande la suppression d'installations ou de constructions contraires à la servitude dont il bénéficie n'agit donc pas de façon abusive, ce d'autant lorsqu'il les a contestées dès le début (cf. ATF 137 III 145 consid. 5.5 et réf. citées, notamment ATF 113 II 151 consid. 4 et 83 II 201 consid. 2 et 3). Au regard de l'art. 737 al. 3 CC, il résulte comme effet réflexe de ce principe que le propriétaire grevé peut imposer à l'ayant droit certaines inconvénients qui ne gênent pas sensiblement l'exercice de la servitude (ATF 137 III 145 consid. 5.4 et 5.5). Pour déterminer quelles mesures peuvent être imposées à l'ayant droit, il y a lieu de procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 113 II 151 consid. 5). A cet égard, il n'est par exemple pas admissible que l'exercice d'une servitude soit fortement entravé par des constructions telles que des piquets ou des barrières, même lorsque ces constructions se trouvent en bordure de l'assiette de la servitude (cf. arrêt TC FR 101 2015 49 du 3 mars 2016 consid. 4b et réf. citée).

2.3. En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'assiette de la servitude grève l'art. 328 sur une largeur, en bordure de la route cantonale, de l'ordre de 5 mètres, et l'art. 523 sur une largeur de l'ordre de 5 mètres également, que les places de parc n° 19 à 21 indiquées sur le plan mis à l'enquête publique (cf. pièce 11 du bordereau de pièces produit à l'appui de la demande) se situent sur l'assiette de la servitude (cf. décision attaquée, consid. 2.2) et que le mur litigieux passe en partie sur ces places de parc, puis avance encore au-delà, avant de s'arrêter quelques mètres

avant la sortie sur la route cantonale, à la limite entre les deux fonds (cf. décision attaquée, consid. 2.3; pièce 12 du bordereau des pièces produit à l'appui de la demande). Les parties rejoignent ainsi la Présidente sur le constat selon lequel la construction du mur empiète en partie sur l'assiette de la servitude grevant l'art. 328 (cf. décision attaquée, consid. 2.3).

En traversant la partie de l'assiette de la servitude sise sur l'art. 328 pour s'arrêter avant la sortie sur la route cantonale, à la limite entre les deux fonds des parties, le mur coupe l'assiette de la servitude en deux, de sorte qu'au niveau de la route cantonale, l'appelant n'est plus en mesure de faire usage de la servitude pour accéder à cette route depuis son domicile, respectivement pour rejoindre son domicile. Rappelons que le but de la servitude était – selon le texte du contrat de servitude – « *d'améliorer l'accès à la route cantonale* », respectivement – selon l'intimée – de « *permettre le passage pour rejoindre la route cantonale* ». Depuis la construction du mur litigieux, l'appelant est contraint d'utiliser quasi exclusivement le passage situé sur sa propre parcelle, sans pouvoir passer par l'assiette de la servitude située en bordure de la route sur l'art. 328. Il s'ensuit qu'il ne s'agit nullement d'inconvénients qui ne gênent pas sensiblement l'exercice de la servitude et qui doivent être tolérées par le bénéficiaire de la servitude, mais bien d'un empêchement (quasi total) de faire usage du droit conféré. Cela n'est pas admissible au regard de l'art. 737 al. 3 CC qui prévoit que le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher l'exercice de la servitude.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelant a contesté la construction du mur actuel dès le début, notamment par son courriel du 19 septembre 2016 (cf. pièce 16 du bordereau de pièces produites par l'appelant en première instance à l'appui de sa demande), duquel ressort très clairement son mécontentement par rapport à l'emplacement du mur et ainsi sa contestation: « [...] *je me permet[s] de vous informer plus précisément de la servitude entre nos deux parcelle[s], 328 et 523. En effet, le droit de passage existe autant sur la parcelle 328 que sur la mienne. Je ne comprends pas comment ce passage pourrait exister là où se dresse un mur? [...]* ». Que l'appelant n'ait pas évoqué la problématique de la servitude dans son courrier daté du 18 septembre 2016, n'y change rien, les missives datées des 18 et 19 septembre 2016 – qui portent les deux sur les « *travaux sur parcelle 328 à D. _____* » – devant être lues ensemble (« *Suite à un courrier que je vous ai adressé aujourd'hui [...]* »; cf. pièces 15 et 16 du bordereau de pièces produit à l'appui de la demande).

Au demeurant, rien au dossier ne permet de retenir que l'appelant aurait été informé de la modification du projet avant septembre 2016. G. _____, représentant de l'intimée, a déclaré que l'ancien propriétaire et l'architecte lui auraient indiqué que l'appelant avait été informé, mais que lui-même ne l'a pas fait (DO/48). Le témoin E. _____, ancien propriétaire de la parcelle, entendu à ce sujet sur réquisition de la partie intimée, a déclaré qu'il ne savait pas si l'appelant avait été informé de la modification portant sur l'emplacement du mur de soutènement et qu'il croit qu'il n'y a pas eu de séances avec l'architecte ou l'actionnaire de l'intimée ou un autre voisin. Lui-même a fait des séances d'information au voisinage au départ pour expliquer qu'il allait faire un shop, mais il ne lui semble pas que la question de l'accès à la route cantonale a été abordée (DO/97 s.). Le témoin H. _____, entendu à ce sujet également sur réquisition de l'intimée, n'est locataire que depuis la construction du mur et n'a pas connu la situation d'avant. Il n'a ainsi pas eu de discussion relative à la modification de l'emplacement du mur (cf. DO/100 s.). Quant à la phrase contenue dans la lettre de l'architecte du 12 février 2014 (cf. pièce 3 du bordereau de pièces produit à l'appui de la réponse à la demande), elle n'est d'aucune utilité à l'intimée puisqu'elle ne permet pas de comprendre que l'appelant a été informé, en 2014 déjà, du projet de déplacement du mur. Ce déplacement a certes fait l'objet de nouveaux plans du 3 septembre 2014 approuvés par le Préfet de la Sarine le 24 août 2015, mais les nouveaux plans n'ont pas fait l'objet

d'une nouvelle mise à l'enquête publique (cf. pièce 13 du bordereau de la demande, ch. 18). L'appelant ne pouvait ainsi en avoir connaissance par ce biais.

De même, il ne ressort pas du dossier que les parties se seraient accordées plus tard sur une découpe d'une partie du mur, notamment lors de la séance conciliatoire du 30 novembre 2016, comme le soutient l'intimée. Dans la lettre du 1^{er} décembre 2016 adressée à l'appelant par l'architecte (pièce 18 du bordereau des pièces produit à l'appui de la demande), on peut simplement lire que « [...] je [l'architecte] vous confirme ci-après les points discutés ainsi que les engagements que nous prenons [...]. Concernant le mur et la sortie sur la route [cantonale]: - Nous nous engageons à couper le mur selon schéma joint à la présente. La sortie sur la route sera aménagée en tenant compte des deux sorties. [...]. Dans l'attente de votre confirmation [...] ». Le dossier ne comportant aucune lettre de confirmation, rien n'indique que l'appelant a bien été d'accord avec cette proposition. Les témoins précités n'ont quant à eux pas pu apporter d'éclaircissements à ce sujet (DO/98, 101). L'intimée a au demeurant admis que l'appelant n'a pas formellement donné son accord écrit à la coupe du mur (cf. DO/34). La position de l'appelant était ainsi connue de l'intimée, de sorte qu'il n'était pas nécessaire qu'il exprime une nouvelle fois son désaccord, comme elle le soutient (cf. DO/34).

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que l'appelant n'a pas été informé de l'emplacement définitif du mur litigieux avant septembre 2016 et qu'il n'y a jamais eu d'accord sur la découpe du mur, respectivement d'acceptation de son état actuel. Contrairement à l'avis de l'intimée, le fait que l'appelant lui a demandé que la barrière en verre, prévue initialement par le plan mis à l'enquête publique en 2014, soit remplacée par un mur en béton (cf. DO/30) n'y change rien, du moment que ce premier mur ne se situait pas à l'emplacement du mur actuel, mais 4 - 5 mètres plus à l'ouest (cf. plans produits sous pièces 11 et 12 à l'appui de la demande), et qu'il n'empiétait pas – ou à tout le moins pas autant – sur l'assiette de la servitude (cf. not. demande, p. 4, ch. 6).

Enfin, si l'intimée devait être d'avis que l'appelant a renoncé à sa servitude en ayant accepté les places de stationnement et le petit muret qui existait auparavant, et qu'elle était dès lors en droit de construire le mur litigieux (en partie) sur l'assiette de la servitude (cf. réponse à l'appel, art. 3 et 4, p. 4 et 5), elle ne saurait être suivie. Le fait que le bénéficiaire d'une servitude ne fait pas usage de son droit ou accepte, par exemple, la construction d'un muret de pierres sèches (d'une hauteur jusqu'aux hanches) qui rend plus difficile l'exercice de la servitude de passage, ne permet pas de conclure à une renonciation (partielle) à la servitude. Tel n'est le cas qu'en cas de circonstances qui laissent apparaître la volonté de renonciation comme seule possibilité et qui excluent une interprétation différente ou du moins rendent une telle hautement invraisemblable (cf. notamment arrêt TF 5A_478/2007 du 20 novembre 2007 consid. 3.4; pour d'autres exemples concrets, cf. arrêt TF 5A_361/2017 du 1^{er} mars 2018 consid. 3.5.1 s.). Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'appelant n'agit pas de façon abusive en demandant que l'intimée procède, à ses frais, à la démolition de la partie du mur érigée sur l'assiette de la servitude et qu'elle entreprenne toute démarche, également à ses frais, afin de lui permettre de jouir de la servitude d'une manière identique à ce qui était possible avant la construction du mur en question. Dans ces circonstances, il n'est pas déterminant de savoir si l'actuelle partie restante de l'assiette de la servitude permet le croisement de véhicules, respectivement garantit une bonne visibilité sur la route cantonale. Ni une expertise, ni une inspection des lieux ne s'avèrent ainsi nécessaires.

Il s'ensuit l'admission de l'appel et, partant, de la demande déposée le 25 juin 2018.

3.

3.1. Au vu de l'issue de la présente procédure, les frais sont mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

3.1.1. Les frais judiciaires sont fixés forfaitairement à CHF 2'000.-. Ils seront prélevés sur l'avance prestée par l'appelant, lequel a droit au remboursement par l'intimée.

3.1.2. Compte tenu de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure d'appel, du travail nécessaire de Me Joris Bühler ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties, ses honoraires à titre de dépens sont fixés globalement à CHF 3'000.-, débours par CHF 150.- (5 %) et TVA par CHF 242.55 (7.7 %) en sus (art. 63, 64 al. 1 let. b et f et 68 RJ).

3.2. Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Au vu de l'issue de la présente procédure, les frais de première instance doivent également être mis à la charge de l'intimée.

Les frais judiciaires ont été fixés à CHF 2'500.-, ce qui doit être confirmé. Ils seront prélevés sur les avances prestées par l'appelant, lequel a droit au remboursement par l'intimée.

Les honoraires de Me Joris Bühler à titre de dépens pour la conciliation et le fond sont fixés globalement à CHF 6'000.-, débours par CHF 300.- (5 %), vacations par CHF 405.- [3 x 54 km x CHF 2.50; cf. art. 68 al. 3, 76, 77 et annexe 1 RJ] et TVA (7.7 %) par CHF 516.30 en sus, compte tenu notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure, du travail nécessaire ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63, 64 al. 1 let. b et 68 RJ).

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

I. L'appel est admis.

Partant, la décision rendue par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine le 22 juillet 2019 est modifiée. Elle a désormais la teneur suivante:

I. La demande déposée par A. _____ le 25 juin 2018 à l'encontre de la société B. _____ SA est admise.

Partant, la société B. _____ SA est condamnée à détruire, à ses frais, l'intégralité de la partie du mur érigée sur l'assiette de la servitude de passage grevant l'immeuble art. 328 du Registre foncier de la Commune de D. _____ en faveur de l'immeuble art. 523 du Registre foncier de la Commune de D. _____, ainsi qu'à entreprendre toute démarche à ses frais afin de permettre à A. _____ de jouir de ladite servitude d'une manière identique à ce qui était possible avant la construction du mur précité.

II. Les frais (frais judiciaires et dépens) sont mis à la charge de la société B. _____ SA.

III. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 2'500.- (frais de conciliation par CHF 500.- compris). Ils seront prélevés sur les avances prestées par A. _____ qui a droit au remboursement par la société B. _____ SA.

IV. Les dépens alloués à A. _____ s'élèvent à CHF 6'000.-, débours par CHF 300.-, frais de vacation par CHF 405.- et TVA par CHF 516.30 en sus.

II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de la société B. _____ SA.

a) Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 2'000.-. Ils seront prélevés sur l'avance prestée par A. _____ qui a droit au remboursement par la société B. _____ SA.

b) Les dépens alloués à A. _____ s'élèvent à CHF 3'000.-, débours par CHF 150.- et TVA par CHF 242.55 en sus.

III. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 14 février 2020/cth

Le Président :

La Greffière-rapporteuse :