

# VD\_FINDINFO HC / 2019 / 574 vom 21. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_574](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___574)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 574 du 21 juin 2019

IT: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 574 del 21 giugno 2019

## Regeste

CONSTITUTION D'UN DROIT RÉEL, SERVITUDE, LIBÉRATION JUDICIAIRE D'UNE SERVITUDE, EXTINCTION D'UN DROIT RÉEL, RADIATION{EFFACEMENT}, SERVITUDE D'EMPIÉTEMENT, DROIT DE VOISINAGE, INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL} | 738 CC, 18 CO, 229 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (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.

### E. 2

et réf. cit. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 3.1

Les appelants soutiennent en premier lieu que la pièce n° 110 serait irrecevable au motif qu'elle a été produite à l'audience de premières plaidoiries, soit après la clôture de la phase d'instruction, de sorte qu'elle constituerait un nova. Or, dès lors qu'elle date du 17 janvier 1966, rien ne justifierait sa production aussi tardive, les conditions de l'art. 229 al. 3 CPC n'étant ainsi pas réalisées.

### E. 3.2

Le second échange d'écritures épuise le droit inconditionnel des parties d'introduire des faits et des moyens de preuve nouveaux (Tappy, CR-CPC, n. 12 ad art. 225 CPC). Ainsi, en cas de double échange d'écritures, la phase de l'allégation est close à l'issue du deuxième échange d'écritures, même s'il y a encore des débats d'instruction. Des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent pas être admis sans limites à l'audience d'instruction (ou aux audiences d'instruction) (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, JdT 2016 II 257 note Tappy). Demeure réservée la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux aux conditions posées par l'art. 229 al. 1 CPC. Selon cette disposition, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et, alternativement, s'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits ; let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de

l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits ; let. b) (CREC 16 mai 2019/155 consid. 3.1).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il y a eu un double échange d'écritures en première instance, de sorte que la phase de l'allégation était déjà close lors de la tenue de l'audience de premières plaidoiries. En conséquence, la pièce n° 110 déposée par les défendeurs à cette occasion devait réaliser les conditions de l'art. 229 CPC pour être admise. Or cette pièce est datée du 24 janvier 1966, de sorte qu'elle constitue un nova improprement dit, et les défendeurs n'ont aucunement exposé les raisons pour lesquels elle n'aurait pas pu être produite antérieurement. En conséquence, dès lors qu'elle ne réalise pas les conditions de l'art. 229 CPC, la pièce 110 est irrecevable. Son contenu a été retranché de l'état de fait.

### **E. 4.1**

Les appelants contestent l'interprétation qui a été faite par les premiers juges de la servitude litigieuse. Ils soutiennent que le terme de « successeurs » devrait être interprété dans le sens restrictif de « descendant » ou « d'héritier », que les termes employés manifesteraient l'existence d'une condition résolutoire ou à tout le moins d'une volonté claire de restreindre la portée et la durée de la servitude, que la création de celle-ci démontrerait l'idée de ne pas octroyer un droit permanent au propriétaire de la parcelle n° F. \_\_\_\_\_, que le doute devrait profiter au propriétaire du fonds servant et que les appelants devraient être protégés dans leur bonne foi lors de l'acquisition de leur bien.

#### **E. 4.2.1**

La servitude est un droit réel limité qui procure à son titulaire l'usage et/ou la jouissance d'une chose. Lorsqu'elle porte sur un immeuble, on distingue les servitudes foncières des servitudes personnelles. Dans le premier cas, le droit appartient au propriétaire actuel d'un autre fonds ; la titularité du droit est donnée par le droit de propriété sur un immeuble ; la servitude est constituée pour une durée illimitée. La servitude personnelle quant à elle profite à une personne individuellement déterminée, indépendamment du droit de propriété que celle-ci peut avoir sur un immeuble ; sa durée est généralement limitée (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4 e éd., Berne 2012, p. 401). Le droit d'empêchement est une forme particulière de droit de superficie qui ne peut être constitué que comme servitude foncière (Steinauer, n. 1628).

#### **E. 4.2.2**

Les prérogatives du titulaire de la servitude sont déterminées par le contenu de la servitude. Selon l'art. 738 al. 1 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au Registre foncier (feuillelet du grand livre) ; comme pour la constitution de la servitude, c'est l'inscription au feuillelet du fonds servant qui est décisive. L'inscription ne précise pas tous les détails de la servitude ; conformément à l'art. 98 ORF (Ordonnance sur le Registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1), elle se limite à indiquer, au moyen d'un mot-clé, le genre de droit ou de charge dont il s'agit (p. ex. « droit de passage à pied et pour tous véhicules », « droit de source », « restriction au droit de bâtir », etc.), les numéros des fonds servant et dominant, la date de l'inscription ainsi que la référence à la pièce justificative (TF 5A\_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 4.3 ; Steinauer, op. cit., nn. 2289-2290). Si l'inscription est claire, d'autres moyens

d'interprétation ne peuvent être pris en considération que dans les limites qu'elle fixe (Steinauer, op. cit., n. 2291). Comme l'inscription est très sommaire, il est souvent nécessaire de recourir à d'autres éléments pour déterminer le contenu de la servitude. Selon l'art. 738 al. 2 CC, ce contenu peut alors être précisé soit par l'origine de la servitude, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (TF 5A\_797/2013 du 17 septembre 2014, consid. 2.1 ; Steinauer, op. cit., n. 2292). L'origine de la servitude, c'est le titre d'acquisition, à savoir en général le contrat constitutif déposé comme pièce justificative au Registre foncier ; l'interprétation de ce titre – qui doit renfermer tous les éléments servant à déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds grevé et donc notamment indiquer de façon précise le contenu de la servitude (Steinauer, op. cit., n. 2227) – doit chercher à établir la réelle et commune intention des parties ou, si cela n'est pas possible, déterminer la volonté des parties conformément au principe de la confiance ; on tiendra compte en particulier du but poursuivi par les parties lors de la constitution de la servitude. En effet, selon le principe de l'identité de la servitude, une servitude ne peut pas être maintenue pour un but différent de celui pour lequel elle a été établie ; il en résulte que l'exercice de la servitude ne peut pas être étendu à un but supplémentaire qui ne serait pas identique avec celui visé à l'origine (Steinauer, op. cit., n. 2269 et 2294).

#### **E. 4.2.3**

L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'agissant d'un contrat, selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut pas être établie, selon la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 132 III 626 consid. 3.1). Ce dernier principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2). Vis-à-vis des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont toutefois limités par la foi publique attachée au Registre foncier (art. 973 CC; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le Registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1 et les réf. citées). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (ATF 5A\_527/2011 du 14 décembre 2011, consid. 4.1.2 et les réf. citées).

#### **E. 4.3**

Il n'est plus contesté par les parties qu'elles sont en présence d'une servitude foncière et non personnelle, comme cela résulte d'ailleurs de l'inscription elle-même. Or, pour ce genre de servitude, le droit appartient au propriétaire actuel d'un autre fonds, la titularité du droit étant donnée par le droit de propriété sur un immeuble, et la servitude étant constituée pour une durée illimitée. Avec les premiers juges, on doit admettre que le terme « successeur »

figurant dans l'acte intitulé « Adaptation des prescriptions relatives à la propriété » doit être compris, objectivement par application du principe de la confiance, dans son sens usuel, à savoir comme le successeur en droit, soit les propriétaires successifs du fonds dominant et non dans le sens plus restrictif de « descendant » ou « d'héritier », et qu'il ne s'agit pas d'une servitude qui aurait été limitée dans le temps. En effet, dans un sens objectif, le terme de successeur s'entend largement et inclut toutes les personnes qui succèdent à une autre dans un état, une fonction, une profession ou dans ses droits et obligations (cf. Larousse, Petit Robert). En aucun cas il ne vise que les héritiers, et ce pas même dans le Code civil. Par conséquent, l'emploi de cette terminologie indique clairement que la volonté des parties était bel et bien de constituer une servitude foncière, qui n'était pas limitée à un cercle restreint, mais incluait tous les propriétaires successifs du fonds dominant. Par ailleurs, on ne voit pas que les parties à la constitution de la servitude d'empiètement aient eu l'idée de prévoir un rattachement ultérieur de la pièce litigieuse à la parcelle n° H.\_\_\_\_\_. En effet, d'une part, l'acte en question ne le prévoit pas et ne règle donc pas les modalités d'un tel rattachement. De plus, la pièce en question est uniquement accessible depuis la propriété des intimés. Enfin, les parties n'ont jamais contesté que tant le chauffage que l'électricité de cette pièce étaient rattachés à la propriété des intimés. Au regard de ces éléments, on doit admettre que la servitude litigieuse est une servitude foncière non limitée dans le temps.

#### **E. 5.1**

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé.

#### **E. 5.2**

Vu l'issue de la cause, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.