

# VD\_FINDINFO HC / 2021 / 334 vom 3. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_334](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___334)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 334 du 3 mai 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 334 del 3 maggio 2021

## Regeste

AGGRAVATION DE LA SERVITUDE, DROIT DE SUPERFICIE, DROITS RÉELS |  
738 CC, 739 CC, 18 CO

## Erwägungen

### E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable 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. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et est dirigé contre une décision finale de première instance. Il y a en outre lieu de considérer que l'appel porte, vu les enjeux en cause, sur des conclusions de 10'000 fr. au moins. D'une part, dans sa demande, P. \_\_\_\_\_ avait fait état d'une valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. et, d'autre part, l'appelant a pris des conclusions subsidiaires tendant au paiement d'une somme de 10'000 fr. en échange de la radiation des servitudes litigieuses. L'appel est donc recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### E. 3

L'appelant invoque une violation de l'art. 739 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

#### E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 738 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude (al. 1). L'étendue de celle-ci peut être précisée,

dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC : le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre ; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1 ; ATF 132 III 651 consid. 8 ; ATF 131 III 345 consid. 1.1 ; ATF 130 III 554 consid. 3.1). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC ; TF 5A\_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2). 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 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] ), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut 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 139 III 404 consid. 7.1 ; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1). 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 et les références citées ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.2, non publié in ATF 143 III 348). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références citées ; TF 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2 non publié in ATF 141 III 20). 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 al. 1 CC ; ATF 139 III 404 consid. 7.1 ; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2 ; ATF 130 III 554 consid. 3.1), 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 ; TF 5A\_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.3 et la doctrine citée). 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 références citées ; TF 5A\_924/2016 du 28 juillet 2017 consid. 4.2). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (TF 5A\_766/2016 précité consid. 4.1.3 et la doctrine citée ; TF 5A\_372/2017 du 2 novembre 2017 consid. 5.2.2). Les prescriptions du droit public peuvent contribuer à la détermination du contenu d'une servitude lorsque le contrat de servitude y renvoie (par exemple, ATF 137 III 444 consid. 2) ou lorsque la servitude est

constituée sur l'arrière-fond d'une réglementation de droit public (par exemple ATF 131 III 345 consid. 1.3 et 2.1.2 ; TF 5C.240/2004 du 21 janvier 2005 consid. 4), étant rappelé que le contenu de la propriété et donc des droits réels limités est déterminé sur la base de l'ordre juridique suisse en vigueur dans son ensemble, qui comprend à côté du droit privé le droit public de la Confédération et des cantons au niveau de la loi et de l'ordonnance (ATF 139 III 404 consid. 7.4.2, JdT 2014 II 407).

### **E. 3.1.2**

Selon l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude. Il est en effet dans la nature des choses que l'exercice d'une servitude s'aggrave ou s'atténue au gré des circonstances ; le seul fait que les besoins du fonds dominant conduisent à un usage accru de la servitude n'est donc pas déterminant (TF 5A\_756/2008 du 9 septembre 2009 consid. 4.1 et les références citées). Par aggravation au sens de cette disposition, il faut entendre une augmentation notable de la charge résultant de la servitude (ATF 94 II 145 consid. 6 et les auteurs cités ; implicitement : ATF 100 II 105 consid. 3c ; TF 5A\_756/2008 du 9 septembre 2009 consid. 4.1). Le point de savoir s'il y a une aggravation que le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de tolérer relève d'abord de l'interprétation du contrat constitutif de servitude (ATF 88 II 252 ; TF 5A\_756/2008 du 9 septembre 2009 consid. 4.1). Pour en juger, il faut mettre l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant en balance avec les intérêts respectifs actuels, qui doivent être déterminés sur la base de données objectives. Lors de cette pesée des intérêts, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation (ATF 122 III 358 consid. 2c ; TF 5A\_756/2008 du 9 septembre 2009 consid. 4.1). Conformément au principe dit de l'identité de la servitude, une servitude ne sera exercée que dans le cadre du but originaire en vue duquel elle a été constituée (ATF 100 II 105 consid. 3b, JdT 1975 I 136). Certes, le propriétaire du fonds servant peut se voir imposer certaines modifications dans l'exercice de la servitude (ATF 117 II 536 consid. 4 b, JdT 1993 I 333) ; il doit ainsi tolérer les besoins nouveaux du fonds dominant nés d'une modification des circonstances objectives, comme l'évolution de la technique – par exemple que les véhicules tirés par des chevaux soient remplacés par des véhicules à moteur – mais il ne doit les supporter que dans les limites de l'inscription et du but primitif de la servitude (art. 739 CC), le propriétaire du fonds grevé n'étant pas tenu de souffrir de l'exercice de la servitude pour un autre but que celui en vue duquel elle a été constituée, même s'il en résulte aucune aggravation pour le fonds servant (ATF 117 II 536 consid. 4 b, JdT 1993 I 333 ; TF 5C.13/2007 du 2 août 2007 consid. 5.1). En d'autres termes, l'exercice d'une servitude ne saurait être étendu à un but supplémentaire qui ne serait pas identique à celui visé à l'origine (ATF 132 III 651, SJ 2007 I 165).

### **E. 3.2**

Les premiers juges ont en substance retenu qu'il ressortait expres-sément du contrat constitutif des servitudes grevant la parcelle de l'appelant que P.\_\_\_\_\_ avait notamment le droit d'aménager et d'adapter son installation de télécommunications. Ils ont ajouté qu'en 1996, année de constitution des servitudes, on se trouvait déjà dans l'ère de la téléphonie et d'Internet et qu'il s'agissait d'un domaine où la technologie avait toujours été en constante évolution, de sorte que le droit d'adapter l'installation avait été inscrit dans le contrat, celle-ci allant nécessairement être modifiée avant l'échéance du contrat, prévu pour une durée de trente ans. En outre, selon le tribunal, plusieurs avancées technologiques avaient eu lieu en 2004 lorsque l'appelant avait acheté la parcelle concernée, si bien que celui-ci l'avait acquise en toute connaissance de cause. S'agissant du respect du principe de

prévention au sens de l'art. 11 LPE, les premiers juges ont considéré que celui-ci était respecté dans la mesure où les valeurs prévues par l'ORNI étaient observées, ce que confirmaient par ailleurs les conclusions de l'expertise judiciaire mise en œuvre. A cet égard, le tribunal a en particulier relevé que l'appelant n'établissait pas que le passage à un nouveau seuil de technologie, soit de la 3G à la 4G, impliquait une nuisance supplémentaire constitutive d'une aggravation de la servitude.

### **E. 3.3**

L'appelant fait valoir que, lors de la constitution des servitudes, en 1996, le but de celles-ci n'était pas de permettre une adaptation de l'installation de télécommunications en tant que telle. Il estime en effet que, selon les termes du contrat constitutif des servitudes, il avait uniquement été prévu la possibilité d'aménager, de maintenir, d'entretenir et d'adapter le local d'équipements lui-même et le socle pour mât d'antenne et non pas en soi le système de télécommunications et radiocommunication. Il relève en outre qu'il était, en 1996, absolument impossible de prévoir les changements gigantesques de la technologie en matière de communications et qu'à l'époque, il n'avait jamais été envisagé que l'installation litigieuse puisse être utilisée pour la transmission de flux importants de données digitales, de sorte que le but des servitudes aurait complètement changé. L'appelant considère encore que les modifications de l'installation prévues par l'intimée constitueraient une aggravation de la servitude, parce que, en passant de la 3G à la 4G, la puissance des ondes augmenterait.

### **E. 3.4**

Les arguments de l'appelant sont infondés. Tout d'abord, l'intéressé fait état de sa propre interprétation des termes du contrat constitutif des servitudes et essaie de faire dire au texte clair de celui-ci ce qu'il ne dit pas. Selon le texte du contrat, il apparaît certes que le bénéficiaire des servitudes a notamment le droit d'aménager et d'adapter le « local pour équipements de télécommunications et de radiocommunication, ainsi qu'un socle pour mât d'antenne ». Toutefois, le contrat précise que le droit d'aménagement et d'adaptation concerne également le « mât d'antenne pour équipements de radiocommunication, pour les besoins techniques ». Or, on ne peut que déduire de ce libellé la possibilité pour l'intimée d'adapter l'installation en tant que telle, à savoir le dispositif technique permettant la diffusion des données de télécommunications et de radiocommunication. De plus, à suivre le raisonnement de l'appelant, l'acte constitutif des servitudes prévoirait un système quasiment figé où le bénéficiaire ne pourrait entretenir que le local en question. Or, un tel cas de figure n'aurait guère de sens. Il est en effet impensable que les parties qui ont prévu les servitudes aient stipulé une durée de trente ans si le bénéficiaire n'avait souhaité prévoir que de menus aménagements du local. Au contraire, les parties qui ont constitué l'acte savaient et ne pouvaient ignorer que la technologie allait évoluer, même s'il est vrai qu'on ne pouvait à l'époque pas discerner à quelle échelle. Ainsi, il n'existe en l'espèce aucune raison de s'écarter du sens littéral du texte du contrat, ni aucune raison sérieuse permettant de penser que celui-ci ne correspondrait pas à la volonté des cocontractants originels. Quoi qu'il en soit, l'appelant est lié par la teneur claire de l'acte constitutif figurant au Registre foncier, puisqu'il n'a acquis la parcelle litigieuse qu'en 2004. En outre, si l'on suit l'intéressé, on comprend mal pourquoi il a acheté la parcelle cette année-là alors que plusieurs avancées technologiques avaient déjà eu lieu, ce d'autant plus qu'il devait dans une certaine mesure être conscient des évolutions dans le domaine concerné en raison de sa formation de monteur-électricien. L'appelant ne se prononce d'ailleurs pas sur ce point. L'appelant ne se prononce du reste pas non plus sur l'expertise, ni sur sa valeur probante. Il

n'expose pas plus pour quels motifs les premiers juges auraient dû s'en écarter. Or, les conclusions de l'expertise sont claires. L'expert relève en effet que, s'agissant de l'antenne exploitée sur la parcelle concernée, les valeurs limites fixées par l'ORNI – se basant sur le principe de précaution au sens de la LPE – sont respectées, aussi bien concernant les limites d'immission que les limites de l'installation, et que l'intensité du champ électrique est bien inférieure à celles-ci. En outre, selon l'expert, en se basant sur les connaissances scientifiques actuelles, les risques sanitaires occasionnés chez les personnes résidentes ou se tenant aux alentours de cette antenne sont insignifiants, et ce tant que les limites fixées par l'ORNI seront respectées, ce à quoi l'intimée aura l'obligation de veiller lors de la modification de l'installation litigieuse. Ainsi, force est de constater qu'un passage de la 3G à la 4G n'impliquera en l'espèce pas de nuisance supplémentaire. Pour sa part, comme l'ont relevé les premiers juges, l'appelant n'établit pas le contraire. Dans ces circonstances, une augmentation notable de la charge de la servitude n'est en l'espèce ni démontrée ni réalisée, si bien que les travaux envisagés par l'intimée ne saurait constituer une aggravation des servitudes.

#### **E. 4**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'310 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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