

VD_GERICHTE AX20.003117 vom 8. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX20.003117

FR: VD_GERICHTE AX20.003117 du 8 décembre 2022

IT: VD_GERICHTE AX20.003117 del 8 dicembre 2022

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. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit 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 ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, interjeté dans le délai légal et auprès de l'autorité compétente 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 a été estimée à plus de 10'000 fr., l'appel est recevable.

- 11 - 2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf. citées). La Cour de céans n'est ainsi 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 (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). 3.

E. 1.3

Les bâtiments érigés en front de rue sur les parcelles nos [...] et [...] sont contigus. La parcelle n° [...] est fonds dominant de la parcelle n° [...] pour une servitude n° [...], dont le libellé et l'exercice sont inscrits au Registre foncier comme il suit : « Servitudes [...] [...] 2000 [...] (C) Usage Utilisation de chauffage ID [...] en faveur de [...] » « Exercice des droits [...] Les 2 bâtiments situés sur la parcelle [...] sont alimentés par une installation de

chauffage au gaz qui se trouve au sous-sol du bâtiment numéro 8 d'assurance, situé sur la parcelle [...]. Les propriétaires du fonds dominant bénéficiaires de l'installation de chauffage, participent trimestriellement aux charges. La répartition des charges a lieu par unité desservie, soit : 22/43ème pour la parcelle [...] 21/43ème pour la parcelle [...] Un décompte est établi chaque année. ». Cette servitude foncière a été inscrite au Registre foncier sur la base d'un acte constitutif de servitude signé le 23 décembre 1999 entre C.H._____ et D.H._____, anciens propriétaires de la parcelle n° [...], d'une part, et l'appelante, en sa qualité de propriétaire de la parcelle n° [...], d'autre part. Le contenu de cet acte constitutif de servitude est le suivant :

- 5 -

- 6 -

- 7 - Il en découle notamment que la parcelle n° [...] du cadastre de la commune d'[...] utilise l'installation de chauffage sise sur le bien-fonds n° [...] depuis 1983.

E. 1.4

Il y a eu des règlements d'acomptes ainsi que des décomptes de chauffage chaque année. Trois bâtiments exploitaient l'installation de chauffage, étant précisé que l'appelante établissait les décomptes et alimentait l'installation en consommables. Ce mode d'exploitation du chauffage n'a pas posé de problème depuis 1987 au moins et l'appelante ne s'en est jamais plainte.

E. 2

Le 3 juin 2010, la société [...] a adressé une facture à l'appelante ayant pour objet « Rue [...] – Chaufferie, Remplacement de la production de chaleur, Selon notre entretien sur place » et affichant un prix total de 17'500 fr., TVA comprise. L'appelante s'est acquittée seule de ces frais de remplacement de l'installation.

- 8 -

E. 3

Les parties ont ensuite été divisées par un litige portant sur la validité d'un permis de construire obtenu par l'appelante en 2016, pour des travaux de transformation de son bâtiment, litige qui a donné lieu à un arrêt du 12 mars 2019 de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

E. 3.1

L'appelante soutient que la servitude litigieuse doit être considérée comme étant nulle, subsidiairement annulable, au motif qu'elle lui imposerait des prestations positives. Elle fait grief au premier juge d'avoir constaté que ladite servitude ne prévoyait qu'un droit d'usage/utilisation de chauffage compatible avec l'art. 730 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), constat qui serait en contradiction avec l'exercice concret de la servitude.

E. 3.2.1

Selon l'art. 730 CC, 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,

- 12 - certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (al. 1). Une obligation de faire ne peut être rattachée qu'accessoirement à une servitude. Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte d'une inscription au registre foncier (al. 2). D'après 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 possible (al. 2). Aux termes de l'art. 741 al. 1 CC, le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude. Si les parties sont en principe libres de déterminer le contenu d'une servitude foncière (art. 19 CO [Code des obligations ; RS 220]), leur liberté est néanmoins limitée par la loi. L'art. 730 al. 1 CC rappelle en effet que la servitude ne doit pas consister en une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, mais en un devoir de tolérance ou d'abstention, à savoir une attitude passive et non active du propriétaire grevé. Le titulaire exerce ainsi sa maîtrise - limitée - sur le fonds grevé sans le concours de son propriétaire, celui-ci étant simplement tenu de respecter le droit réel du titulaire. Il n'y a donc en principe pas de rapport d'obligation entre les deux propriétaires, sous réserve toutefois de deux cas particuliers, à savoir l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) et la charge d'entretien (art. 741 CC) (TF 5A_229/2010 du 7 juillet 2010 consid.

E. 3.2.2

Pour déterminer le contenu et l'étendue d'une servitude, le juge doit procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC. Dans une première étape, il faut se baser sur l'inscription au registre foncier et, si celle-ci est claire, elle fait règle et d'autres moyens d'interprétation ne peuvent pas être pris en considération (art. 738 al. 1 CC). Dans une deuxième étape, si l'inscription au registre foncier est peu claire, incomplète ou – ce qui est fréquent – sommaire et nécessite des éclaircissements, la servitude doit être interprétée selon son « origine », c'est-à-dire selon le contrat constitutif de servitude, dans les limites de l'inscription (art. 738 al. 2 CC). Dans une troisième étape, si le contrat constitutif de servitude n'est pas concluant, l'étendue de la servitude peut être précisée par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC) (ATF 137 III 145 consid. 3.1 ; ATF 130 III 554 consid. 3.1 ; TF 5A_372/2017 du 2 novembre 2017 consid.

E. 3.2.3

Quant aux frais, comme l'a retenu le premier juge, l'art. 741 al. 1 CC prévoit que le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude. Cet article ne s'applique pas aux frais de construction des ouvrages et installations nécessaires à l'exercice de la servitude. En d'autres termes, la servitude n'oblige pas le propriétaire du fonds servant, ni celui du fonds dominant à faire ces constructions et encore moins à les payer ; le propriétaire du fonds dominant peut les réaliser (art. 737 al. 1 CC), mais à ses frais, de même que le propriétaire du fonds servant, mais à ses frais également (art. 641 al. 1 CC). Même si les ouvrages et installations servent également l'autre propriétaire, le constructeur ne peut pas exiger une participation aux frais (ATF 132 III 545 consid. 3.3.1, JdT 2007 I 43 ; Steinauer, op. cit., n. 3442).

E. 3.2.4

Le Tribunal fédéral n'a en outre pas remis en cause, dans plusieurs arrêts, la possibilité d'instaurer une servitude de chauffage : - TF 5C.71/2004 du 22 avril 2004 consid. 3.1 : droit

d'utilisation de l'installation de chauffage à distance de la propriété par étages érigé en servitude foncière en faveur d'un voisin, arrêt repris tel quel dans l'arrêt TF 5A_664/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.2.2.1 ; - TF 5D_144/2010 du 18 janvier 2011 consid. 5.2.1 : servitude de chauffage constituée entre les propriétaires de deux chalets voisins s'agissant de la répartition de la consommation et des frais d'entretien et de rénovation du chauffage central utile aux deux chalets ; - TF 5A_872/2011 du 12 février 2012 consid. 3 : servitude entre plusieurs maisons voisines pour l'existence et l'exploitation de leur installation commune de chauffage.

- 16 - De même, Steinauer admet l'idée d'une servitude de chauffage collectif dans le cadre d'une servitude de même contenu et de même rang (op. cit., n. 3444).

E. 3.3

En l'occurrence, le premier juge a considéré que, selon le libellé de la servitude inscrit au Registre foncier, il n'apparaissait pas que la servitude imposerait au fonds servant de produire/fournir du chauffage en faveur du fonds dominant. Par ailleurs, selon l'acte constitutif de servitude du 23 décembre 1999 et en application de l'interprétation subjective limitée par la foi publique, le texte relatif à l'exercice de la servitude étant le même que celui inscrit au Registre foncier, cette interprétation ne permettait toujours pas de retenir que la servitude imposerait une telle obligation à l'appelante. Le président a par ailleurs analysé la manière dont cette servitude avait été exercée durant plusieurs années. Il a constaté qu'il ressortait du contrat constitutif de servitude que l'installation de chauffage, sise sur la parcelle n° [...], avait été utilisée par la parcelle n° [...] depuis 1983 déjà, année au cours de laquelle son système d'exploitation avait été réalisé. De plus, selon le témoin S._____, l'appelante avait laissé la parcelle n° [...] s'alimenter à l'installation de chauffage, sise sur la parcelle n° [...], sans formuler de plaintes relatives au mode d'exploitation de ladite installation de chauffage jusqu'au 16 octobre 2019. Au vu de ces éléments, le premier juge a retenu que la servitude avait une portée d'« utilisation » de l'installation de chauffage, qui avait été exercée matériellement de cette manière pendant près de 35 ans, de sorte que le contenu de la servitude ne prévoyait pas d'obligation de production/fourniture de chaleur de la part du fonds servant.

E. 3.4

Il y a tout d'abord lieu de relever que l'appelante ne discute en appel qu'un seul motif : la validité de la servitude d'utilisation de chauffage, qu'elle distingue de la situation examinée par la jurisprudence et la doctrine, qui traite de l'installation d'un chauffage par le fonds dominant sur le fonds servant. Elle se réfère à ce titre à l'inscription au Registre foncier de la servitude, sous la rubrique « exercice », qui

- 17 - démontrerait qu'il s'agirait de prestations positives qui ne pouvaient l'être que par acte contractuel entre les parties, lequel serait inexistant. En l'espèce, comme l'a à juste titre retenu le président, la constitution d'une servitude de chauffage au bénéfice d'un fonds dominant est admise tant par la jurisprudence que par la doctrine. Par ailleurs, il ressort de l'inscription au Registre foncier que le libellé de la servitude litigieuse est inscrit sous l'expression « Usage Utilisation de chauffage ». Les modalités d'exercice de ladite servitude ressortent en outre de la rubrique « Exercice des droits », laquelle précise les mentions relatives à l'alimentation en chauffage des bâtiments d'une parcelle par l'installation qui se trouve sur l'autre parcelle, la participation aux charges et la clé de répartition. Comme en a conclu le premier juge, cette mention n'impose dès lors pas à

l'appelante de produire ou de fournir du chauffage en faveur du fonds dominant, mais signifie seulement que les bâtiments du fonds dominant ont le droit de s'alimenter par l'installation de chauffage qui se trouve sur le fonds servant, et cela moyennant paiement des charges. La redevance, comme la nomme l'appelante, ne concerne pas la servitude elle-même, ce qui en ferait effectivement une charge foncière ou une obligation contractuelle, mais se réfère aux charges effectives de fonctionnement, puisque l'acte de constitution contient expressément la mention « Un décompte est établi chaque année ». Il s'agit en définitive non de rémunérer la servitude, mais bien de répartir les coûts variables de fonctionnement, en particulier le combustible. Au vu de tous ces éléments, les griefs invoqués par l'appelante doivent être rejetés, dès lors que la servitude querellée n'impose pas d'obligations positives à l'appelante. La servitude est ainsi valable. 4.

E. 4.1

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

- 18 -

E. 4.1.2

et les réf. citées). Selon l'art. 730 al. 2 CC, une obligation de faire peut en effet être constituée, à titre accessoire, en relation avec une servitude foncière. Cette règle permet ainsi aux parties de prévoir, sans avoir à constituer de charge foncière, que le propriétaire du fonds servant doit faciliter ou assurer l'exercice de la servitude par des prestations positives, généralement liées à l'entretien des ouvrages ou installations nécessaires à l'exercice du droit (Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 5e éd., 2020, n. 3324 et les réf. citées ; Liver, *Zürcher Kommentar, ZGB*, 2e éd., 1980, n. 202 ss et 212 ss ad art. 730 CC). L'obligation est accessoire si, par son contenu, elle est destinée à permettre, faciliter ou assurer l'exercice de la

- 13 - servitude et si, par son étendue, elle ne représente pas pour le propriétaire du fonds servant une charge plus lourde que la servitude elle-même (ATF 106 II 315 consid. 2e ; TF 5A_229/2010 précité consid. 4.1.2 ; Liver, op. cit., n. 202 ss ad art. 730 CC). L'art. 741 al. 1 CC prévoit quant à lui que l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude appartient au propriétaire du fonds dominant, la même règle valant pour les frais de construction de ces installations, au moins lorsque celles-ci servent exclusivement à l'exercice de la servitude (Liver, op. cit., n. 28 ad art. 741). Les règles de l'art. 741 al. 1 CC n'étant pas de droit impératif, les parties peuvent y déroger, par exemple en prévoyant une obligation supplémentaire du propriétaire du fonds dominant d'entretenir les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, c'est-à-dire une obligation allant au-delà de ce à quoi l'oblige l'art. 741 al. 1 CC (Deschenaux, *Le registre foncier*, in : *Traité de droit privé suisse*, volume V, t. II, 2, 1983, p. 558, note infrapaginale n. 3 ; Liver, op. cit., n. 67 ss ad art. 741 CC), ou encore en établissant que la charge de l'entretien incombera exclusivement au propriétaire du fonds servant (TF 5A_229/2010 précité consid. 4.4.1 ; Liver, op. cit., n. 67 ad art. 741 CC). Tant l'obligation accessoire que les devoirs liés à la charge d'entretien constituent des obligations rattachées propter rem au droit de servitude lorsqu'ils sont signalés dans l'inscription au registre foncier (ATF 124 III 289 consid. 1c ; Steinauer, op. cit., n. 3327 ; Liver, op. cit., nn. 230 ad art. 730 et 73 ss ad art. 741 CC ; Deschenaux, op. cit., p. 558, note infrapaginale n. 3 ; Petitpierre, in *Basler Kommentar, ZGB II*, 6e éd., 2019, nn. 23 ss ad art. 730 CC et n. 16 ad art. 741 CC). Sous ces deux seules réserves, il n'est

cependant pas possible d'intégrer à la servitude foncière elle-même une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, respectivement du fonds dominant. Les obligations convenues par les parties dans le cadre de la constitution de la servitude qui n'entrent pas dans la définition de l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) ou de la charge d'entretien (art. 741 CC) doivent par conséquent être considérées comme des obligations de nature personnelle, qui ne lient que

- 14 - les parties au contrat (TF 5A_229/2010 précité consid. 4.1.1). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que l'aménagement d'une dalle suffisamment solide pour permettre l'aménagement d'une terrasse n'était pas une obligation accessoire de la servitude d'empiètement destinée à la construction d'une dalle de toiture au-dessus de la terrasse car elle ne permettait nullement de faciliter l'exercice de la servitude d'empiètement. Selon un autre exemple donné par Steinauer, un propriétaire foncier peut contracter une obligation de faire en relation avec son immeuble comme fournir de l'eau, mais, sauf inscription au registre foncier comme charge foncière, cette obligation n'a que des effets personnels et ne lie pas l'acquéreur de l'immeuble (Steinauer, op. cit., n. 3308).

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être supportés par l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur cet appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

E. 5.1

Le 22 mai 2019, l'appelante a déposé une requête de conciliation. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 8 octobre 2019.

E. 5.2

Par demande du 20 janvier 2020, l'appelante a pris les conclusions suivantes à l'encontre des intimés, avec suite de frais et dépens : «I. La servitude foncière d'utilisation de chauffage n° [...] (recte : [...]) qui grève la parcelle n° [...] du RF d'[...] en faveur de la parcelle n° [...] du RF d'[...] est nulle et de nul effet. II. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier compétent de procéder à la radiation de la servitude précitée. ».

E. 5.2.2

; TF 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2 ; TF 4D_144/2010 du 18 janvier 2011 consid. 4, in RNR 2012 n. 30 p. 246). L'art. 738 al. 1 CC prescrit ainsi de recourir prioritairement aux écritures du registre foncier et si celles-ci sont concluantes, le recours à l'art. 738 al. 2 CC ou au droit cantonal de l'art. 740 CC est exclu. Cet ordre

- 15 - est impératif pour le juge civil (ATF 113 II 506, JdT 1988 I 570 ; TF 4D_144/2010 précité consid. 6).

E. 5.3

Par réponse du 15 juin 2020, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelante dans sa demande.

E. 5.4

Lors de l'audience de plaidoiries finales du 12 mai 2021, les témoins C.H._____, S._____ et [...] ont été entendus.

- 10 - Par ailleurs, les parties ont signé une convention de procédure, dont il a été pris acte pour valoir ordonnance de suspension de cause, laquelle prévoyait en substance que la procédure de première instance était suspendue pour permettre la poursuite des négociations entre les parties.

E. 5.5

Le 17 février 2022, lors de la reprise de l'audience de plaidoiries finales, la conciliation n'a pas abouti. En d roit : 1.

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