



Présentation Droits réels

Cas pratiques en droit des servitudes



V | B
Avocats

David Contini, avocat associé

Un peu de théorie...

Les droits réels immobiliers: qu'est-ce que c'est?

Le droit réel immobilier est un droit privé, subjectif et absolu, qui confère à son titulaire un pouvoir immédiat, total ou partiel sur un immeuble.

- 1) *Le caractère subjectif*: le titulaire est désigné nommément ou par l'intermédiaire de sa maîtrise d'un droit
 - 2) *Le pouvoir du titulaire sur l'immeuble*: lui permet de disposer de l'immeubles: par exemple l'aliéner, le détruire ou l'utiliser
 - 3) *Le caractère absolu du droit*: empêche tout tiers de troubler la maîtrise du titulaire
 - 4) *L'immeuble*: notion définie à l'article 655 al. 2 CC.
-

Sont des immeubles au sens de l'article 655 al. 2 CC:

1. Les biens-fonds: *surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante* (art. 2 let. a ORF);
 2. Les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier: il s'agit des servitudes immobilières visées par l'art. 655 al. 3 CC, c'est-à-dire inscrit pour plus de 30 ans, cessible et transmissible.
 3. Les mines: le droit d'exploiter techniquement un gisement donné;
 4. Les parts de copropriété d'un immeuble: ordinaire ou PPE.
-

Les droits réels immobiliers peuvent être classés en deux grandes espèces :

- la propriété
- les droits limités.



Un peu de théorie...

Les droits réels limités: qu'est-ce que c'est?

Le droit réel limité confère à son titulaire une maîtrise partielle de l'immeuble, consistant en une garantie ou en des facultés d'usage, de jouissance.

Le droit réel limité peut prendre la forme de servitudes, droits de gage ou charges foncières.

Les gages immobiliers et les charges foncières entrent dans la catégorie des droits de garantie, les servitudes appartiennent aux droits d'usage ou de jouissance.

Si la propriété procure (en principe) à son titulaire, la maîtrise totale d'une chose (droits d'usage, de jouissance et de disposition), le droit réel limité ne comprend que certaines facultés de maîtrise.

Par exemple: l'usufruit confère au titulaire le droit d'utiliser un bien et de percevoir les fruits, mais pas le pouvoir d'aliéner.

Pour le propriétaire du bien grevé, le droit réel limité représente une limitation du pouvoir d'exercer les facultés dérivant de la propriété.



Un peu de théorie...

Les servitudes

La servitude est une charge grevant un immeuble, obligeant son propriétaire soit à tolérer certains actes d'usage, soit à s'en abstenir lui-même. Elle procure à son titulaire l'usage et/ou la jouissance d'un bien.

On distingue:

Servitude foncière : elle est constituée au profit d'un autre fonds, dit dominant, c'est à dire en faveur de tous les propriétaires successifs de cet immeuble, aussi longtemps que dure la servitude.

Servitude personnelle : elle est constituée au profit d'une personne privée quelconque ou d'une collectivité nommément désignée, que l'on appelle "bénéficiaire". Parmi les servitudes personnelles:

les servitudes régulières ou personnelles proprement dites : constituées au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées et elles seules; elles sont incessibles et intransmissibles par succession (usufruit et droit d'habitation).

les servitudes personnelles irrégulières: elles ne sont pas obligatoirement inséparables de la personne du bénéficiaire; elles peuvent être cessibles et transmissibles pour cause de mort (droit de superficie).



Un peu de théorie...

Le registre foncier

Il assure le principe de publicité en matière immobilière (art. 970 CC). Il donne l'état des droits en relation avec les immeubles (art. 942 al. 1 CC).

Le registre foncier peut être tenu sur papier ou au moyen de l'informatique (art. 942 al. 3 CC).

L'inscription du droit au registre foncier est en principe nécessaire à la naissance du droit (art. 971 al. 1 CC), mais des exceptions existent.

Une inscription au registre foncier ne produit d'effets que si elle repose sur un titre d'acquisition valable (art. 974 et 975). Il y a une présomption que les droits correspondants existent (art. 937 al. 1 CC), mais la preuve du contraire est possible (art. 975).



Un aperçu du Registre foncier

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne vaut pas de la foi publique!

Servitude
Registre foncier
Date de création
No d'affaire

Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID 009-20170 [REDACTED]
Lavaux - Oron
2017
009-2017 [REDACTED]

Données générales

Droit ID
Description
Observation
Valeur totale
Date d'échéance

Servitude ID 009-20170 [REDACTED]
Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants
B-F Pully2 [REDACTED]

Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Pully3 [REDACTED]

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucune)

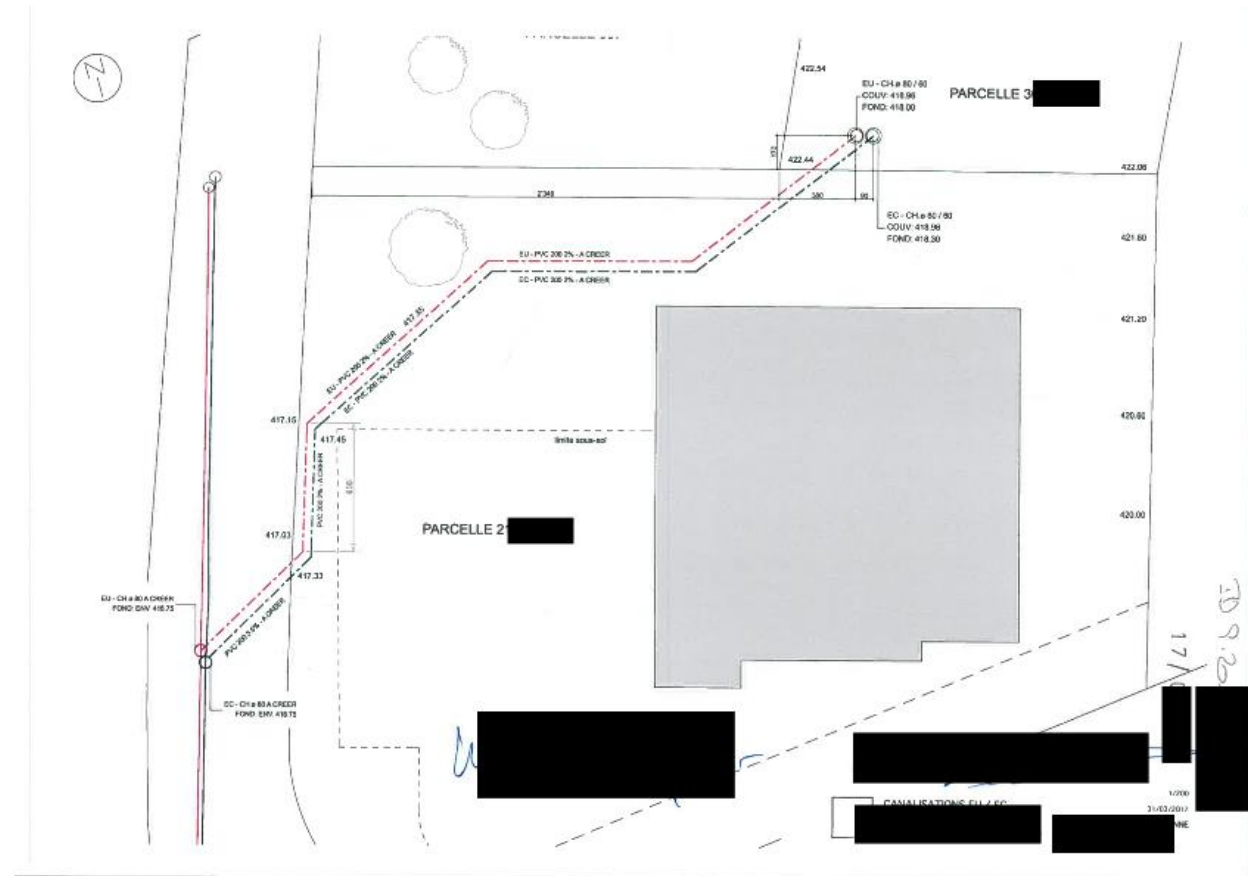
Exercices des droits

Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en rouge et en bleu sur le plan ci-joint.

Le fonds dominant a le droit de faire poser à ses frais des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées sur le tracé de la servitude. Les frais d'installation et d'entretien sont à sa charge, à cet égard, il est rappelé que lors de la signature des présentes, les travaux de pose des canalisations ont déjà eu lieu et que le paiement de ces travaux par le propriétaire du fonds dominant est dûment prouvé. Si une fouille est nécessaire, le propriétaire du fonds dominant devra établir les lieux dans les meilleurs délais.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 10.10.2017 009-2 [REDACTED] 009-
2017 [REDACTED]
2017 [REDACTED]



Cas no 1 – Servitude de passage

La servitude no 132'001 est intitulée « passage à pied et dévestiture de culture ». Elle est inscrite depuis le 1^{er} juillet 1915 au Registre foncier en tant que servitude de passage.

Elle est à la charge des parcelles no 000 et 001 de B.

Elle grève et favorise les parcelles no 002 de Léa, no 003 de Paloma, no 004 détenue en PPE par Money, Penny et James. Des jardins familiaux sont aménagés sur la parcelle no 003.

Le passage a été clôturé par un portail installé par B. sur sa parcelle no 000 à l'extrémité nord du chemin. Une clé avait été remise à certains propriétaires bénéficiaires de la servitude de « passage à pied et de dévestiture de culture », afin qu'ils puissent faire usage de la servitude, mais à la fin des années 1990, la clé a été perdue.

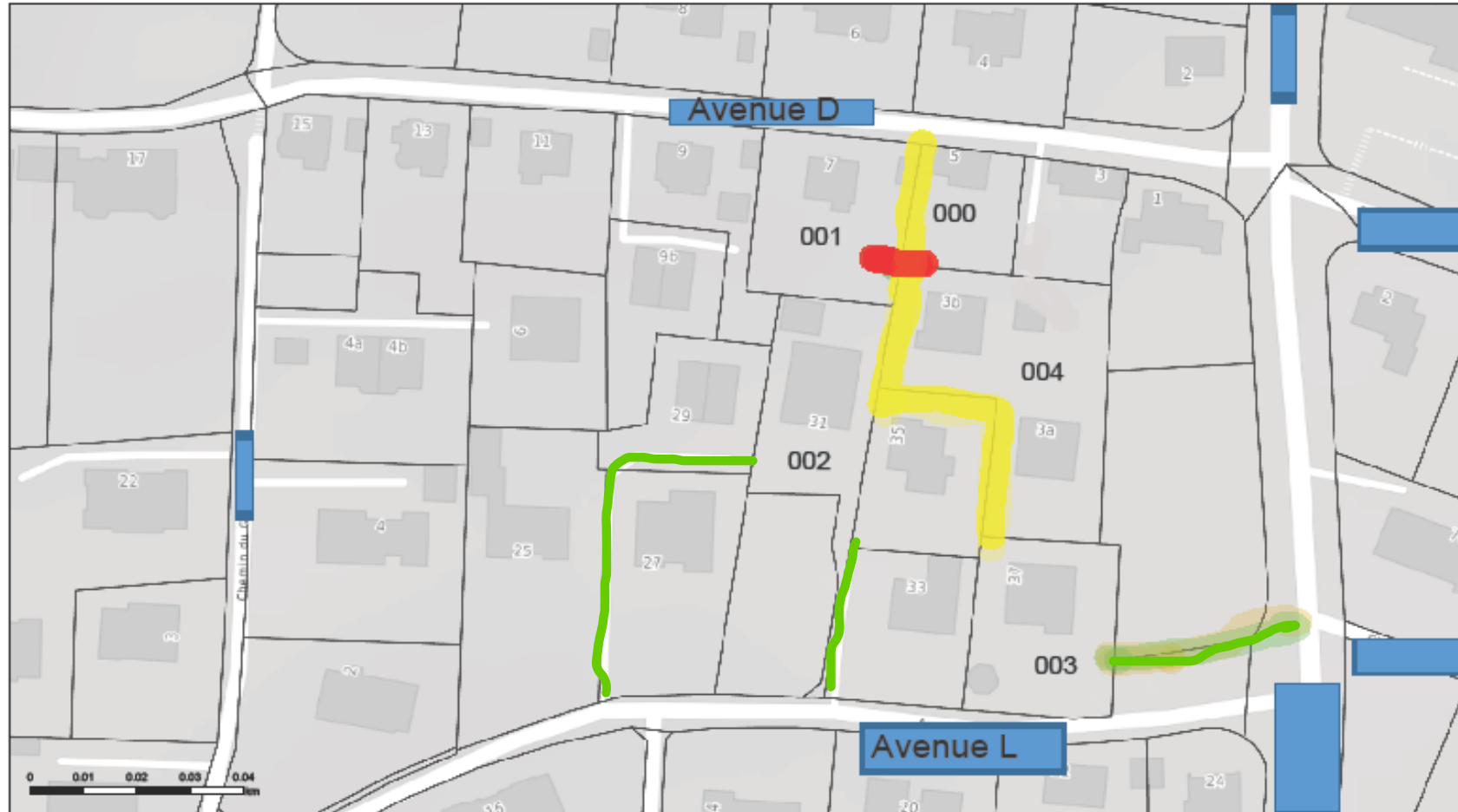
Paloma a demandé à plusieurs reprises une clé à B., sans succès. Elle a encore relancé B. par courrier en 2017 et en 2019.

B. ne souhaite plus que cette servitude soit utilisée. Que peut-il faire?

Cas no 1 – Servitude de passage



Guichet cartographique cantonal



Informations d'ouvrages de la publique - Géodonnées - Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Cas no 1 - Procédure

Quelle action?

Objet de l'action?

Nature de l'action et procédure applicable?

Par qui et contre qui? (Légitimité active et passive)

Conclusions?

Cas no 1 - Procédure

Actions:

En vertu de l'article 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger **la radiation d'une servitude** qui a :

- 1) perdu **toute utilité** pour le fonds dominant, ou,
- 2) en application de l'art. 736 al. 2 CC, qui **conserve une utilité réduite, hors de proportion** avec les charges imposées au fonds servant.

Objet: suppression d'une servitude

Parties:

Demandeur: Le propriétaire du fonds servant a qualité pour agir (ATF 95 II 14, c. 2)

Défendeur: Propriétaire du fonds dominant. Il y a consorité nécessaire (art. 70 CPC) entre les copropriétaires.

Nature: action civile réelle, de nature patrimoniale (5C.265/2003 consid. 1.2).

Effet déclaratif du jugement (STEINAUER, *Les droits réels*, Tome II, 5^{ème} éd. 2020 Berne, p. 462 et les réf. citées. Radiation opérée selon art. 963 al. 2 CC (art. 88 CPC), mais controversée, formatrice (art. 87 CPC)

Procédure: ordinaire, simplifiée selon valeur litigieuse, ou sommaire (cas clair).

Autorité compétente (TARR si >30'000 ou PTARR si >10'000 et <30'000 (96b et 96d LOJV)

Cas no 1 - Procédure

Nature de l'action et procédure applicable - Valeur litigieuse

La valeur litigieuse peut se déterminer, en matière de droits réels, selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions voire, s'il est plus élevé, selon l'intérêt du défendeur au rejet des conclusions de la demande (ATF 116 II 431 c. 1 ; TF 5A_791/2008 du 10 juin 2009, c. 1).

Lorsque la contestation porte en particulier sur l'existence d'une servitude, la valeur litigieuse peut se déterminer en retenant **l'augmentation de valeur que la servitude procurerait au fonds dominant** ou, si elle est plus élevée, **la diminution de valeur du fonds servant** (ATF 136 III 60 c. 1.1.1 ; TF 5A_32/2008 du 29 janvier 2009 c. 1.2 ; TF 5A_23/2008 du 3 octobre 2008 c. 1.1 et les réf. citées).

Si désaccord des parties ou valeur manifestement erronée, le tribunal détermine la valeur litigieuse.

Art. 91 Principe

1 **La valeur du litige est déterminée par les conclusions.** Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte.

2 Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, **le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre** sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée.



Cas no 1 - Procédure

Conclusions:

Principalement :

- I. ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de ... de procéder à la radiation de l'inscription de la servitude de passage à pied et dévestiture de culture, inscrite le 1er juillet 1915 sous n° ID. 132'001, grevant les parcelles nos 000 et 001 de [...], propriété de B., et favorisant les parcelles nos 002, 003, et 004 de [...], propriété de [...]



Cas no 1 - Procédure

Quid pour les défendeurs?



Cas no 1 - Procédure - Demande reconventionnelle

L'article 224 al. 1 du Code de procédure civile : « *Le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale.* »

Est-ce le cas?

La procédure applicable se détermine selon la valeur litigieuse, calculée en vertu des articles 91 et ss CPC.

La valeur d'une servitude?

Dans les litiges relatifs à une servitude, la valeur litigieuse correspond à la plus-value qu'entraînerait le gain du procès pour le fond dominant ou à la moins-value qu'elle causerait au fond servant si elle est supérieure.

Art. 94 Demande reconventionnelle

1 Lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposent, la valeur litigieuse se détermine d'après la prétention la plus élevée.

2 Lorsque les demandes reconventionnelle et principale ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées pour déterminer les frais.

Cas no 1 - Procédure - Demande reconventionnelle

En l'espèce, l'objet de la demande reconventionnelle est la cessation du trouble de l'exercice de la servitude de passage à pied et de dévestiture de culture.

La demande principale est une action en radiation de cette même servitude.

Par conséquent, on peut considérer que leur valeur litigieuse est identique.

Intérêt à prendre des conclusions à 30'000 francs ou plus?

Cas no 1 - Procédure - Demande reconventionnelle

Quelle action?

Objet de l'action?

Nature de l'action et procédure applicable?

Par qui et contre qui? (Légitimité active et passive)

Conclusions?

Cas no 1 - Procédure - Demande reconventionnelle

En vertu de l'article 737 al. 1 CC, le bénéficiaire de la servitude peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user. Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode son exercice, conformément à l'article 737 al. 3 CC.

Objet de l'action:

Action pétitoire: prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver sa servitude ou faire cesser l'état de chose incompatible avec la servitude.

Parties:

Demandeur: titulaire de la servitude. Qualité pour agir reconnue à chaque cotitulaire (art. 648 al. 1 CC: chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs, mais propriétaires en mains communes (art. 653 al. 2 CC) forment une consorité nécessaire

Défendeur: celui qui prétend à un droit incompatible avec la servitude ou l'auteur du trouble de l'exercice de la servitude, y compris propriétaire du fonds grevé.

Nature de l'action: action civile réelle, de nature patrimoniale (5A_833/2009 c. 1) et condamnatoire (art. 84 CPC).

Procédure:
ordinaire

Cas no 1 - Procédure - Demande reconventionnelle

Conclusions:

Principalement :

I. La demande déposée par B. le 1^{er} juillet 2020 est rejetée.

Reconventionnellement :

II. Ordre est donné à B. de supprimer, à ses propres frais, le portail situé sur le chemin sis sur sa parcelle n° 000 de la commune de ... objet de la servitude n° intitulée « passage à pied et dévestiture de culture » pour permettre le passage à pied.

Subsidiairement :

III. En tant que le besoin d'un portail sis sur sa parcelle n° 000 de la commune de ... est démontré, ordre est donné à B. d'installer un portail muni d'un système électronique avec code, à ses propres frais, et de fournir le code aux propriétaires des parcelles bénéficiaires.

Plus subsidiairement :

IV. En tant que le besoin d'un portail sis sur sa parcelle n° 000 de la commune de ... est démontré, ordre est donné à B. d'installer un portail muni d'une serrure et de mettre à disposition des propriétaires des parcelles bénéficiaires la clé dudit portail.



Cas no 1 - Procédure – Arguments de fonds

La servitude est-elle encore utile pour les fonds bénéficiaires?

Le propriétaire du fonds dominant doit n'avoir **plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude**, cet intérêt s'appréciant selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245). En principe, l'intérêt du fonds dominant **doit avoir entièrement disparu de manière manifeste et durable** dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JdT 1964 I 529; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009). **La preuve de la perte de toute utilité est une preuve négative à la charge du requérant** (CACI 12 juin 2012/272 c.5b)

Est-ce que l'usage de la servitude est rendu plus incommodant?

Est de nature à rendre plus incommode l'exercice de la servitude le propriétaire grevé qui installe une barrière ouverte par un portail dont la présence contraint ceux qui veulent accéder au fonds dominant avec un véhicule automobile à s'arrêter pour ouvrir la barrière (ATF 113 II 151, JdT 1987 I 671).

Cas no 1 - Procédure – Jugement

Le juge donne
raison au
demandeur
principal...

Il a retenu que les propriétaires de l'époque avaient constitué le droit de passage **dans le but de permettre l'accès à des parcelles de vignes et la culture de ces dernières**. Ainsi, le but de la servitude litigieuse était clairement la dévestiture de culture, le passage à pied étant seulement lié à celle-ci et n'ayant pas été institué à titre indépendant. Il a relevé que les parcelles concernées n'étaient plus des cultures au sens du terme utilisé à l'époque. Les propriétaires des fonds dominants n'avaient donc **plus un intérêt conforme au but initial de la servitude ni même d'intérêt raisonnable à son maintien**, de sorte que cette servitude avait perdu toute utilité pour les fonds dominants.

Cas no 1 – Appel?

Art. 308 Décisions attaquables

¹ L'appel est recevable contre:

- a. **les décisions finales** et les décisions incidentes de première instance;
- b. les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles.

² Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de **10 000 francs au moins**.

Art. 311 Introduction de l'appel

¹ 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. 239).



Cas no 1 – Appel

La servitude no 132'001 est intitulée « passage à pied et dévestiture de culture ».



Cas no 1 – Appel

Moyen de preuve complémentaires ou faits nouveaux ?

Art. 316 Procédure devant l'instance d'appel

¹ L'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces.

² Elle peut ordonner un deuxième échange d'écritures.

³ Elle peut administrer les preuves.

Art. 317 Faits et moyens de preuve nouveaux; modification de la demande

¹ Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes:

- a. ils sont invoqués ou produits sans retard;
- b. 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.

² La demande ne peut être modifiée que si:

- a. les conditions fixées à l'art. 227, al. 1, sont remplies;
- b. la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

Inspection locale (art. 168 al. 1 let. c CPC): Si une incertitude demeure sur les faits constatés par le premier juge pour apprécier l'intérêt concret des appelants à pouvoir bénéficier du droit de passage sur les parcelles de l'intimé, la cour d'appel civile peut procéder à une inspection locale



Cas no 1 – Appel

Quel grief soulever?

- Le contenu de la servitude et son but
 - « passage à pied » a une nature indépendante de la « dévestiture de culture » ?
 - L'acte constitutif, que prévoit-il?
- L'usage et l'utilité actuelle pour les propriétaires des fonds dominants, ainsi qu'utilité future.

Etendue de la servitude

2. En vertu de l'inscription

Art. 738

1 L'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude.

2 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.



Cas no 1 – Appel

Moyens juridiques - Etendue de la servitude

Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC:

1. le juge doit se reporter **en priorité à l'inscription au registre foncier**, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre;
2. 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** (TF 5A_527/2011 du 14 décembre 2011 et réf. citées : ATF 137 III 145 c. 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).
3. 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).

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 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; TF 5A_527/2011 du 14 décembre 2011 c. 4.1.2 et réf. citées : ATF137 III 145 c. 3.2.1).



Cas no 1 – Appel

Moyens juridiques - Usage de la servitude et nouvel accès

Selon la jurisprudence, le fait qu'un bien-fonds bénéficiaire d'un droit de passage dispose d'une **nouvelle voie d'accès ne permet pas de conclure sans autre à l'inutilité de la première servitude** (TF 5A_676/2012 du 15 avril 2013 c. 3.2 et réf. citée).

Une extinction du droit de passage n'est possible que lorsque la servitude avait un caractère de droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 al. 1 CC (CACI 12 juin 2012/272 ; TF, 27 octobre 2009, in RNRF 2011, n. 25 p. 196). Lorsqu'il ne s'agit pas d'une servitude constituée sur la base de l'art. 694 al. 1 CC, il y a lieu **d'examiner dans chaque cas si la route publique réalise entièrement l'objectif que visait l'ancien droit de passage** ou - en d'autres termes - si l'ancien accès privé n'est pas plus avantageux que le nouvel accès public. Le point décisif est alors de savoir si la servitude a **perdu toute utilité pour le fonds dominant dans le cas concret, respectivement si le propriétaire qui en est l'ayant droit a encore un intérêt raisonnable à la servitude** (ATF 130 III 554 c. 3.3, JT 2004 I 245).

Le non-usage de la servitude depuis une trentaine d'années n'est également pas un critère décisif pour en ordonner la radiation, cela d'autant moins que l'inutilisation du droit de passage peut être le résultat de la présence de plusieurs obstacles physiques, tel le portail fermé à clé à l'extrémité nord de la servitude.



Cas no 1 - Procédure d'Appel – Jugement

Cas inspiré de l'arrêt
CACI du 29 octobre 2013, AP / 2014
/ 4, no décision 581

Les juges donnent raison
aux appelants (défendeurs
dans la procédure de 1^{ère}
instance) en rejetant
l'action du
demandeur/intimé.

Le contenu de la servitude ressort clairement de l'inscription au Registre foncier, contrairement à ce que le premier juge a considéré. Si l'on se réfère à la mention figurant sur le feuillet des fonds servants, l'on constate que **deux types distincts d'accès sont institués** sous le n° [...] : le « passage à pied » d'une part et, la « dévestiture de culture » d'autre part. Seule la mention « dévestiture de culture » aurait été indiquée s'il s'était agi uniquement de permettre aux voisins d'accéder à leurs parcelles cultivées. Il s'avère ainsi clairement que **le droit de passage à pied a une nature indépendante** du deuxième cas envisagé.

Cas no 1 – Appel

Recours TF de l'intimé demandeur principal

Arrêt TF 5A_360/2014 du 28 octobre 2014

- Le recours doit être déposé à temps (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF),
- contre une décision finale (art. 90 LTF),
- prise dans une contestation civile (art. 72 LTF) de nature pécuniaire, la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) (admis ici par la cour cantonale). **Le Tribunal fédéral ne s'écarte pas sans raison de la valeur litigieuse fixée par l'autorité précédente et admises par les parties** (ATF 1C_195/2007 du 17 décembre 2007 consid. 3 et 5A_212/2007 du 20 juillet 2007 consid. 1.2).
- L'arrêt entrepris a été rendu par le tribunal supérieur du canton statuant sur recours (art. 75 LTF) et,
- le recourant a qualité pour recourir au regard de l'art. 76 al. 1 LTF.

Le Tribunal fédéral statue **sur la base des faits établis par l'autorité précédente** (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 II 304 consid. 2.4) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Les faits nouveaux sont irrecevables (art. 99 al. 1 LTF).



Cas no 1 – Appel

Recours TF de l'intimé demandeur principal

Arrêt TF 5A_360/2014 du 28 octobre 2014

- 1) Le recourant s'en prend au but de la servitude retenu par la cour cantonale.
- 2) Le recourant invoque une violation de l'art. 736 al. 1 CC, affirmant que la cour cantonale aurait refusé, à tort, d'admettre la perte d'utilité de la servitude litigieuse pour les fonds dominants.

Le TF rejette le recours.



Cas no 2 – Droits d'usage et de superficie

La société Crypton est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud, dont le siège est à Lausanne.

Paul, est propriétaire de la parcelle n° 5 de la Commune de Vevey, depuis le mois de juillet 2005.

Selon l'extrait du Registre foncier, la parcelle n° 5 précitée est grevée de deux servitudes en faveur de Crypton à savoir un droit d'usage [...] et un droit de superficie [...].

Le contrat constitutif des servitudes, annexé à l'extrait du « registre des droits - superficie [...] », prévoit notamment ce qui suit : « Sont compris dans ces droits d'usage et de superficie :

« Le droit d'aménager, de maintenir, d'entretenir et d'adapter un local pour équipements de télécommunications et de radiocommunication, ainsi qu'un socle pour mât d'antenne et un mât d'antenne pour équipements de radiocommunication, pour les besoins techniques ».

La durée du contrat constitutif des servitudes est de trente ans, soit du 1^{er} février 1998 au 31 janvier 2028.

En vertu des servitudes précitées, Crypton a érigé une installation de communication sur la parcelle n° 5 de la Commune de Vevey. Cette installation se situe en zone habitée.

Afin d'étendre son offre de télécommunications et de radiocommunication, Crypton souhaite procéder à des modifications sur son ouvrage afin de transformer l'antenne 3G en 4G. Elle a demandé un permis de construire auprès de la Commune, mais le propriétaire de la parcelle no 5, Paul, refuse de signer la demande d'autorisation.

Paul n'est pas d'accord. Que peut faire Crypton?

Cas no 2 - Procédure

Quelle action?

Objet de l'action?

Nature de l'action et procédure applicable?

Par qui et contre qui? (Légitimité active et passive)

Conclusions?

Cas no 2 - Procédure

En vertu de l'article 737 al. 1 CC, le bénéficiaire de la servitude peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user. Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode son exercice, conformément à l'article 737 al. 3 CC.

Objet de l'action:

Action pétitoire: prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver sa servitude ou faire cesser l'état de chose incompatible avec la servitude.

Parties:

Demandeur: titulaire de la servitude. Qualité pour agir reconnue à chaque cotitulaire (art. 648 al. 1 CC: chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs, mais propriétaires en mains communes (art. 653 al. 2 CC) forment une consorité nécessaire

Défendeur: celui qui prétend à un droit incompatible avec la servitude ou l'auteur du trouble de l'exercice de la servitude, y compris propriétaire du fonds grevé.

Nature de l'action: action civile réelle, de nature patrimoniale (5A_833/2009 c. 1) et condamnatoire (art. 84 CPC).

Procédure: (selon valeur litigieuse)
ordinaire

Cas no 2 - Procédure

Mesures d'instructions requises?

Expertise (art. 168 al. 1 let. d CPC)

But?

→ Prouver que le principe de prévention au sens de l'art. 11 LPE est respecté, à savoir que les valeurs prévues par l'Ordonnance sur les rayons non-ionisants (ORNI) sont observées.

Autrement dit, démontrer que la modification de l'antenne **est réglementaire et n'aggrave pas la charge de la servitude.**

Art. 739 CC: Les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent **aucune aggravation de la servitude.**



Cas no 2 - Procédure

Conclusions:

I. Le défendeur Paul est condamné à consentir à l'exécution des travaux objet de la demande de permis de construire n° [...] déposée auprès de la Commune [...], la présente condamnation tenant lieu de déclaration de volonté au sens de l'art. 344 CPC.

II. Ordre est donné au défendeur Paul de signer la procuration valant ratification de la demande de permis de construire (n° [...]) établie par la demanderesse, Crypton, bénéficiaire des servitudes de droit d'usage [...] et de droit de superficie [...] inscrites au registre foncier et grevant sa parcelle no 5 de la Commune de Vevey, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

III. A défaut d'exécution dans les 30 jours suivant l'entrée en force de la décision, le défendeur est condamné à une amende d'ordre de CHF 1'000.00 pour chaque jour d'inexécution.



Art. 344 Déclaration de volonté

¹ Lorsque la condamnation porte sur une déclaration de volonté, la décision tient lieu de déclaration dès qu'elle devient exécutoire.

² Lorsque la déclaration concerne une inscription dans un registre public, tel que le registre foncier ou le registre du commerce, le tribunal qui a rendu la décision donne les instructions nécessaires à la personne chargée de tenir le registre.

Cas no 2 - Procédure

Conclusions du défendeur?

Principalement:

I. Les conclusions prises par Crypton dans sa demande du ... sont rejetées.

Reconventionnellement:

II. La servitude de droit de superficie [...] grevant la parcelle no 5 de Vevey est supprimée et radiée du registre foncier, dès paiement par Paul à Crypton de la somme de **CHF 15'000.-** (quinze mille francs).

III. Dès que Paul aura apporté la preuve du paiement de la somme de **CHF 15'000.-** à Crypton, le conservateur du registre foncier [...] est requis de radier la servitude de droit de superficie [...] grevant la parcelle no 5 de Vevey.

IV. Dès paiement par Paul de la somme de **CHF 15'000.-**, Crypton est condamnée à démanteler et évacuer toutes ses installations de téléphonie mobile de la parcelle no 5 de Vevey, cela dans un délai de 60 jours.



Cas no 2 - Procédure – Arguments de fonds

Les besoins nouveaux de Crypton entraînent-ils une aggravation de la charge?

Le droit de superficie a-t-il encore un intérêt?

Il est **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 l'art. 739 CC, 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).

L'intérêt à considérer est celui du propriétaire du fonds. Celui-ci doit n'avoir **plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude**, cet intérêt s'appréciant selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245). En principe, l'intérêt du fonds dominant doit avoir entièrement disparu de manière manifeste et durable dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JdT 1964 I 529; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009).

Cas no 2 - Jugement

Les juges
donnent raison
au demandeur
principal

Cas inspiré de l'arrêt **CACI du 3 mai 2021, HC / 2021 / 334, no décision 208**

Il **ressort expressément du contrat constitutif** des servitudes grevant la parcelle de Paul que Crypton avait notamment le droit d'aménager et d'adapter son installation de télécommunications.

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 aucun raison sérieuse permettant de penser que celui-ci ne correspondrait pas à la volonté des cocontractants originels. Quoi qu'il en soit, **Paul est lié par la teneur claire de l'acte constitutif** figurant au Registre foncier (principe de publicité et foi publique).

Paul **n'a pas établi** que le passage à un nouveau seuil de technologie, soit de la 3G à la 4G, implique une nuisance supplémentaire constitutive d'une aggravation de la servitude.

Conclusions

- Penser à obtenir toutes **les pièces justificatives de la servitude** (acte constitutif, extraits du registre foncier, plans, etc.)
- **Des moyens de preuve** comme l'inspection locale ou l'expertise peuvent être utiles
- Il peut être utile de prendre **des conclusions reconventionnelles** lorsque les cas de revendication d'une servitude et de radiation de servitude s'opposent



A teal-colored speech bubble graphic with a folded edge on the left side, containing the text "Questions?".

Questions?