

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 décembre 2022

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
MM. Krieger et de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Morand

\*\*\*\*\*

**Art. 730, 737, 738 et 741 al. 1 CC ; 312 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 10 juin 2022 par le Président  
du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans  
la cause divisant l'appelante d'avec **A.H.**\_\_\_\_\_, à [...], et **B.H.**\_\_\_\_\_, à  
[...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 10 juin 2022, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après : le président ou le premier juge) a rejeté la demande formée le 20 janvier 2020 par R.\_\_\_\_\_ SA à l'encontre d'A.H.\_\_\_\_\_ et de B.H.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais judiciaires à 2'760 fr., y compris les frais de la procédure de conciliation par 360 fr., et les a mis à la charge de R.\_\_\_\_\_ SA (II), a dit que R.\_\_\_\_\_ SA devait payer à A.H.\_\_\_\_\_ et à B.H.\_\_\_\_\_ les sommes de 300 fr. à titre de remboursement des avances de frais effectuées et de 5'000 fr. à titre de dépens (III), a dit que l'Etat restituerait à A.H.\_\_\_\_\_ et à B.H.\_\_\_\_\_ un montant de 150 fr. à titre de remboursement des avances de frais effectuées (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le président a examiné le contenu et l'étendue de la servitude « d'utilisation de chauffage » n° [...] - dont la parcelle n° [...] du Registre foncier d'[...], propriété d'A.H.\_\_\_\_\_ et de B.H.\_\_\_\_\_, est bénéficiaire en tant que fonds dominant -, laquelle est à la charge de la parcelle n° [...], propriété de R.\_\_\_\_\_ SA, fonds servant, afin de déterminer si cette servitude imposait des prestations positives à cette dernière, auquel cas elle devrait être considérée comme étant nulle. Le premier juge a notamment constaté que la servitude litigieuse, tant par son libellé et son texte, que par l'historique de sa constitution, prévoyait purement et simplement pour le fonds dominant un droit d'usage/utilisation de l'installation de chauffage exploitée communément par les deux parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...], mais située sur une seule d'entre elles. Son contenu ne prévoyant ainsi aucune obligation de production/fourniture de chaleur de la part du fonds servant, la servitude litigieuse devait être considérée comme étant valable.

**B. a)** Par acte du 13 juillet 2022, R.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité et a conclu, sous

suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel (I) et à la réforme des chiffres I à V de son dispositif en ce sens que la demande soit admise (II.I), que la servitude foncière d'utilisation du chauffage n° [...] [recte : [...]] qui grève la parcelle n° [...] du Registre foncier d'[...] en faveur de la parcelle n° [...] soit déclarée nulle et de nul effet (II.II) et qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de procéder à la radiation de la servitude (II.III), avec suite de frais et dépens (II.IV et II.V). Subsidiairement, il a conclu à son annulation (III).

A l'appui de son acte, l'appelante a produit une pièce de forme, à savoir le jugement querellé.

**b)** Par avis du 23 septembre 2022 aux parties, le Juge délégué de la Cour de céans a indiqué que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.**

**1.1** L'appelante est propriétaire de la parcelle n° [...] du cadastre de la commune d'[...], située à la rue [...]. Sur cette parcelle est érigé un bâtiment d'habitation avec une affectation mixte (habitation et bureaux).

**1.2** A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) sont quant à eux copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° [...] du cadastre de la commune d'[...], qui jouxte la parcelle n° [...].

Les intimés ont acquis ladite parcelle n° [...] en 2017 par donation de leurs parents, C.H.\_\_\_\_\_ et D.H.\_\_\_\_\_. Ces derniers avaient pour leur part acquis l'immeuble par contrat de vente conclu le 30 mars 1988 avec l'appelante.

C.H. \_\_\_\_\_ a été actionnaire à 46.5 % de l'appelante. Il a toutefois vendu ses actions par protocole d'accord du 20 février 2013.

**1.3** Les bâtiments érigés en front de rue sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] 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 :

22/43<sup>ème</sup> pour la parcelle [...]

21/43<sup>ème</sup> 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 :

Communes		Date de l'inscription	N° du journal	
		Date de l'acte	N° de la minute	
Feuille	Plan	Désignations	Surfaces m <sup>2</sup>	Estimation fiscale
		Inscriptions requises: Constitution de servitude d' »utilisation de chauffage». _____		
		<b>CONSTITUTION DE SERVITUDE</b>		
		Les soussignés : _____ d'une part : _____ R. _____ S.A., société anonyme dont le siège est à [...]		
		d'autre part : _____ 1.- C.H. _____		
		2.- D.H. _____		
		déclarent constituer une servitude d' _____ « <b>UTILISATION DE CHAUFFAGE</b> » aux conditions suivantes : _____ Fonds dominant : _____		
Chapitre de :		C.H. _____ et sa femme D.H. _____ chacun pour moitié, copropriété. _____		

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m <sup>2</sup>	Estimation fiscale
<b>Parcelle</b>	<b>Plan</b>	<b>COMMUNE D' [...]</b>	<b>Surfaces</b>	<b>Estim.</b>
[...]	[...]	Rue [...]	m <sup>2</sup>	fiscale
		habitation numéro 6 d'assurance	128	
		habitation numéro 7 d'assurance	70	
		place-jardin	267	
		place-jardin	40	
		surface du bien-fonds	505	380'000
<b>Fonds servant :</b>				
<b>Chapitre de :</b>		R. _____ S.A., société anonyme dont le siège est à [...]		
<b>Parcelle</b>	<b>Plan</b>	<b>COMMUNE D' [...]</b>	<b>Surfaces</b>	<b>Estim.</b>
[...]	[...]	Rue [...]	m <sup>2</sup>	fiscale
		bureaux et logement numéro 8 d'assurance	112	
		place-jardin	41	
		place-jardin	68	
		surface du bien-fonds	221	470'000
<b>Exercice :</b>				
Les deux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle [...] sont alimentés par une installation de chauffage à gaz qui se trouve dans les sous-sols 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 :				
• 22/43èmes pour la parcelle [...],				
• 21/43èmes pour la parcelle [...]				
Un décompte des frais est établi chaque année.				
-----				
Ce système a été réalisé en 1983, soit antérieurement à la vente de la parcelle [...] à C.H. _____ et D.H. _____, passée le [...] 1988.				
Cette servitude est constituée sans prix. Les soussignés déclarent que cette servitude aurait dû être constituée en 1988 lors du transfert de propriété.				



**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.

**4.**

**4.1** En marge de cette procédure administrative, l'appelante a, par l'intermédiaire de son conseil, adressé le 16 octobre 2018 un courrier au conseil des intimés, dont le contenu est notamment le suivant :

« Chère Consoeur,

Vous me savez être le conseil de R. \_\_\_\_\_ SA, propriétaire de la parcelle No [...] du RF d[...], qui est fonds servant d'une servitude « d'utilisation de chauffage » No [...] [sic] dont la parcelle de vos mandants est fonds dominant.

Ma mandante s'est avisée du fait que cette servitude semblait lui imposer des prestations positives et elle m'a demandé d'analyser la validité de cette servitude.

La situation juridique doit selon moi s'apprécier comme suit :

**a)** Les parties sont en principe libres de déterminer le contenu d'une servitude foncière (art. 19 CO).

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 et non active du propriétaire grevé (cf. ATF 106 II 315). 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).

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, n. 2219 et les références citées). L'obligation est accessoire si, par son contenu, elle est destinée à permettre, faciliter ou assurer l'exercice de la 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).

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.

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.

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 les parties au contrat. [...] ».

**4.2** Les intimés, par l'intermédiaire de leur conseil, ont contesté le raisonnement juridique exposé par le conseil de l'appelante.

## **5.**

**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.

**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. ».

**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.

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

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.

**5.5** Le 17 février 2022, lors de la reprise de l'audience de plaidoiries finales, la conciliation n'a pas abouti.

### **En droit :**

#### **1.**

**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).

**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.

**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.**

**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.

### **3.2**

**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,

certaines 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. 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, 5<sup>e</sup> éd., 2020, n. 3324 et les réf. citées ; Liver, Zürcher Kommentar, ZGB, 2<sup>e</sup> 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

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*, 6<sup>e</sup> 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

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).

**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. 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

est impératif pour le juge civil (ATF 113 II 506, JdT 1988 I 570 ; TF 4D\_144/2010 précité consid. 6).

**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).

**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.

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).

**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.

**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

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.**

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

**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.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelante R.\_\_\_\_\_ SA.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Yves Nicole (pour R.\_\_\_\_\_ SA),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :