

BGE 136 III 269

Bundesgericht (BGE), 2010-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_136 III 269](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_136_III_269)

FR: ATF 136 III 269

IT: DTF 136 III 269

Regeste

Regeste Durchleitungsrecht (Art. 691 Abs. 1 ZGB). Voraussetzungen, unter denen der Grundeigentümer ein Notleitungsrecht erlangen kann. Für die Beurteilung der Frage, ob die Leitung ohne Inanspruchnahme des mit der Dienstbarkeit zu belastenden Grundstücks nur mit unverhältnismässigem Aufwand erstellt werden kann, muss das Gericht eine Abwägung der Parteiinteressen vornehmen. Es hat die Grösse der Last, die dem Grundeigentümer durch die Durchleitung entsteht, mit dem Vorteil zu vergleichen, den der benachbarte Eigentümer daraus erlangt (E. 5).

Erwägungen

E. 5

Les recourants estiment qu'ils ont droit à l'inscription de la servitude de conduites sur la base de l' art. 691 al. 1 CC (droit de conduite nécessaire).

E. 5.1

Aux termes de cette disposition, le propriétaire est tenu, contre réparation intégrale et préalable du dommage, de permettre l'établissement, à travers son fonds, d'aqueducs, de drains, tuyaux de gaz et autres, ainsi que de conduites électriques aériennes ou souterraines; il n'y est toutefois obligé que s'il est impossible d'exécuter ces ouvrages autrement ou sans frais excessifs. La loi accorde au propriétaire le droit d'obtenir du voisin la constitution d'une servitude de conduite aux conditions suivantes. En premier lieu, le propriétaire demandant à être mis au bénéfice de la servitude ne doit pas se trouver dans un cas où il pourrait demander l'expropriation (art. 691 al. 2 CC). Par ailleurs, il n'est tenu de permettre l'établissement de la conduite à travers son fonds que s'il est impossible d'exécuter l'ouvrage autrement ou sans frais excessifs. Enfin, il a le droit d'obtenir la réparation intégrale du dommage qu'il subit. Pour juger si les coûts sont excessifs, il ne suffit pas d'examiner la valeur de la conduite. Il faut comparer la charge qu'entraînera la constitution de la servitude pour le propriétaire contraint de permettre le passage de la conduite sur son fonds et le bénéfice que le propriétaire voisin en tirera. Le juge doit par conséquent procéder à une pesée des intérêts des parties en présence pour décider si le propriétaire doit tolérer le passage des conduites sur son fonds ou s'il paraît plus équitable d'imposer une autre solution au propriétaire qui requiert l'établissement de la conduite (ARTHUR MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 3 e éd. 1975, n os 42-44 ad art. 691 CC ; FRANZ XAVER BRÜCKER, Das nachbarrechtliche Durchleitungsrecht unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung zum Notwegrecht, zum Überbaurecht und zum Notbrunnenrecht, 1991, p. 84; HEINZ REY, BGE 136 III 269 S. 272 Commentaire bâlois, CC, vol. II, 3 e éd. 2007, n° 7 ad art. 691 CC ; MICHEL PITTET, Les servitudes légales, 1967, p. 95-96; SAMUEL SCHATZMANN, Das nachbarrechtliche Durchleitungsrecht nach schweizerischem Privatrecht, 1986, p. 66; HAAB, Commentaire zurichois, 1977, n° 7 ad

art. 691/3 CC). Il dispose d'une certaine marge d'appréciation (art. 4 CC ; MEIER-HAYOZ, op. cit., n° 44 ad art. 691 CC ; REY, loc. cit.).

E. 5.2

La cour cantonale a rejeté la conclusion tendant à la constitution d'une servitude de conduite nécessaire au motif que les recourants n'avaient pas établi le caractère excessif des frais qu'entraînerait l'ouvrage au cas où la servitude serait refusée. Pour juger de ce critère, ils ont tenu compte de la valeur vénale de l'immeuble des recourants, arrêtée à 457'746 fr., du coût des travaux (entre 10'000 et 15'000 fr. pour l'installation d'une chaudière indépendante) auxquels il faut ajouter les travaux de raccordement (60'000 fr. à 70'000 fr. plus 10 % pour tenir compte du fait que les travaux de génie civil dans la rue étaient terminés et que les bâtiments ne pouvaient ainsi plus en bénéficier) et de la plus-value de 20 % (91'550 fr.) qu'apporterait au fonds une conduite indépendante. Ils ont conclu que, puisque le coût des travaux d'installation d'une nouvelle conduite correspondait à la plus-value apportée au fonds, ils ne pouvaient être qualifiés d'excessifs. En procédant de cette manière, la cour s'est fondée sur un critère non déterminant à lui seul, à savoir le coût des travaux nécessaires à l'installation d'une conduite indépendante de celle des intimés. Contrairement à ce qu'exige le droit fédéral, elle n'a pas procédé à une pesée des intérêts respectifs des parties en examinant si les charges et inconvénients que subiront les intimés du fait de l'utilisation des conduites par les recourants - sans perdre de vue que les intimés ont droit à une compensation financière pour le dommage subi (cf. BRÜCKER, op. cit., p. 84-85) - avec l'intérêt des recourants. En l'espèce, au vu du dossier, il apparaît que l'intérêt des intimés consisterait principalement à éviter des conflits avec leurs voisins au sujet de l'encaissement des parts de consommation d'eau et d'électricité; en revanche, ils ne peuvent se prévaloir d'éventuels désagréments que leur causeraient les travaux d'installation de la conduite - celle-ci étant déjà en place - ou du fait que leur terrain serait plus difficilement constructible en raison de la présence de cette conduite. Quant aux recourants, l'octroi de la servitude sollicitée leur permettrait d'éviter le coût d'une conduite indépendante et d'utiliser la BGE 136 III 269 S. 273 servitude d'usage de chaufferie et de passage à pied pour accéder à cette chaufferie inscrite en faveur de leur fonds et grevant le fonds des intimés. Il n'appartient toutefois pas au Tribunal fédéral de procéder lui-même à la pesée d'intérêts qui doit être effectuée par le juge du fait et ne peut être contrôlée par le Tribunal fédéral qu'avec réserve (ATF 130 III 28 consid. 4.1, ATF 130 III 571 consid. 4.3). En conséquence, le recours doit être admis et la cause renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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