

BGer 4C.360/2002 vom 14. Februar 2003

Bundesgericht, 2003-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.360_2002

FR: TF 4C.360/2002 du 14 février 2003

IT: TF 4C.360/2002 del 14 febbraio 2003

Erwägungen

E. 1.1

En instance cantonale, les demandeurs soutenaient que le montant de 30 900 fr. devait leur être remboursé dès l'instant où la servitude de densité de 206 m², dont il constituait la contrepartie, avait été radiée du registre foncier. Pour leur part, les défendeurs étaient d'avis que l'art. 10 du contrat du 30 septembre 1988 ne prévoyait le remboursement que si les trois servitudes de densité étaient radiées.

Sur ce point, la cour cantonale a tout d'abord établi la réelle et commune intention des parties à l'acte du 30 septembre 1988, en se fondant notamment sur les témoignages du notaire ayant rédigé le contrat et de D._____. Elle a ainsi constaté que, dans l'esprit des cocontractants, le propriétaire du fonds servant était tenu de rembourser la contre-valeur de la servitude de densité de 206 m² si celle-ci pouvait être radiée à la suite d'une modification du règlement de construction; point n'était besoin que les deux autres servitudes pussent également être radiées. Après avoir admis que cette volonté était opposable aux défendeurs, les juges précédents ont ajouté que l'interprétation de l'acte selon le principe de la confiance aboutissait au même résultat. Comme la servitude de densité de 206 m² a été radiée, avec l'accord de la commune de Z._____, les défendeurs doivent, selon le jugement cantonal, payer aux demandeurs le montant de 30 900 fr.

E. 1.2

Dans leur recours, les défendeurs se fondent essentiellement sur l'expertise V._____, d'où il résulterait que, pour respecter le droit public des constructions, la radiation des servitudes de densité n'est possible que sur une surface de 62,5 m². Ils se plaignent tout d'abord d'une violation de l'art. 18 CO. L'appréciation de la cour cantonale violerait «la règle qui oblige le juge à interpréter le contrat selon le principe de la confiance et la volonté subjective des parties». De l'avis des défendeurs, les juges cantonaux se devaient d'interpréter le contrat «sans que le droit public des constructions ne soit objectivement violé»; ainsi, le remboursement ne pouvait s'opérer qu'au prorata de la surface dont la radiation était autorisée, soit 62,5 m².

Les propriétaires du fonds servant font valoir également que le comportement des demandeurs est contraire aux art. 2 et 3 al. 1 CC. En requérant la radiation de la servitude de 206 m² alors que seule une surface de 62,5 m² pouvait être libérée de l'interdiction de bâtir, les demandeurs auraient commis un abus de droit dont ils ne sauraient tirer aucun avantage.

Sur la base des constatations de l'expertise V._____, les défendeurs acceptent, subsidiairement, une radiation partielle d'une ou de plusieurs servitudes de densité (62,5 m² répartis proportionnellement sur chacune des trois servitudes ou 62,5 m² déduits de la servitude de 206 m²), ainsi qu'un remboursement d'une partie du montant de 30 900 fr. en

rapport avec la radiation opérée sur la servitude de densité de 206 m².

Invoquant l' art. 8 CC , les défendeurs reprochent enfin à la cour cantonale d'avoir renversé le fardeau de la preuve, en tenant les conclusions de l'expert V._____ pour sujettes à caution sans que celles-ci aient été contestées par les demandeurs.

E. 2.1

L'acte du 30 septembre 1988 combine une vente immobilière avec, notamment, la constitution de trois servitudes de non-bâtir, grevant au total 514 m² de la surface dont la venderesse conservait la propriété. Par une sorte de transfert du droit de construire du fonds servant au fonds dominant, l'inscription de ces servitudes au registre foncier avait pour but de permettre aux acquéreurs d'édifier une villa d'une surface bâtie de 159 m² sur la parcelle acquise de 546 m², alors que, selon le RCC, une parcelle de 1060 m² aurait été nécessaire (546 + 514 = 1060).

L'une des servitudes, portant sur 206 m², a été convenue moyennant le paiement par les acheteurs d'un montant de 30 900 fr. Les parties au contrat du 30 septembre 1988 comptaient toutefois sur une augmentation prochaine de l'indice d'utilisation du sol. C'est pourquoi elles ont prévu une condition résolutoire consistant en la modification du RCC; dans ce cas-là, les demandeurs s'engageaient à faire radier les servitudes de densité et dame C._____ devait rembourser le montant de 30 900 fr. sans intérêts.

L'engagement respectif des parties d'éteindre les servitudes et de rembourser la contre-prestation à une certaine condition est de nature obligationnelle. Par conséquent, l'obligation conditionnelle contractée par dame C._____, puis assumée par ses héritiers, ne pouvait passer sans reprise de dette à un successeur à titre particulier (Paul Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, in *Traité de droit privé suisse*, tome V,3, p. 38; cf. également Liver, *Zürcher Kommentar*, n. 73 ss ad art. 730 CC). En l'espèce, les défendeurs ont repris la dette de l'hoirie dame C._____ dans l'acte de vente du 16 juillet 1997; il s'agissait là d'une reprise de dette interne (art. 175 al. 1 CO). L'ancienne débitrice, par l'intermédiaire de D._____, a communiqué cette convention aux demandeurs, créanciers; aucun élément du jugement attaqué ne laisse supposer que les reprenants n'auraient pas autorisé cette transmission d'information, qui doit être comprise comme une offre de conclure un contrat de reprise de dette externe (art. 176 al. 1 et 2 CO). Les demandeurs ont accepté l'offre par actes concluants (art. 176 al. 3 CO), puisqu'ils se sont d'emblée adressés aux défendeurs pour obtenir la restitution du montant de 30 900 fr.

E. 2.2

Il convient à présent de rechercher à quelle condition était soumis le remboursement de la contre-prestation à l'octroi de la servitude de 206 m² et, pour ce faire, d'interpréter l'art. 10 de l'acte du 30 septembre 1988.

E. 2.2.1

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 127 III 444 consid. 1b). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 118 II 58 consid. 3a). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une

commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 126 III 25 consid. 3c, 375 consid. 2e/aa). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 127 III 444 consid. 1b; 126 III 59 consid. 5b p. 68, 375 consid. 2e/aa p. 380; 125 III 305 consid. 2b p. 308). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 127 III 248 consid.3a; 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5a, 375 consid. 2e/aa).

E. 2.2.2

L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308; 121 III 118 consid. 4b/aa). Dans le cas particulier, les défendeurs n'étaient pas parties au contrat à interpréter. On pourrait se demander dès lors si le résultat de l'interprétation subjective à laquelle la cour cantonale s'est livrée leur est opposable (pour une réponse positive: Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, n. 44-47 ad art. 18 CO ; il est à noter au passage que, pour déterminer l'étendue d'une servitude, l'interprétation selon le principe de la confiance prévaut [ATF 108 II 542 consid. 2 p. 546; Steinauer, Les droits réels, tome II, p. 395 et les arrêts cités]). La question souffre de rester indécise en l'espèce, car, comme on va le constater, la clause contractuelle litigieuse, interprétée selon le principe de la confiance, a le même sens que celui dégagé par la cour cantonale sur la base de la volonté réelle et commune des parties.

E. 2.2.3

La restitution du montant de 30 900 fr. suppose tout d'abord la modification du RCC. A cet égard, le contrat du 30 septembre 1988 n'indique pas si l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol doit atteindre une certaine ampleur pour justifier une radiation de servitude et le remboursement de la somme précitée. Les parties au contrat ne paraissent pas avoir prévu le cas où le changement réglementaire n'autorise pas la radiation simultanée des trois servitudes. On ne saurait pour autant en déduire qu'un remboursement est exclu dans cette hypothèse. Certes, le dernier paragraphe de l'art. 10 de l'acte de 1988 met en parallèle, d'un côté, la radiation de toutes les servitudes de densité dès que les dispositions légales le permettront, et, de l'autre côté, le remboursement du prix de la servitude de densité de 206 m². Mais le paragraphe précédent envisage expressément cette restitution si le RCC est modifié et que la servitude constituée à titre onéreux peut être radiée du registre foncier. Si l'interprétation objective du contrat ne permet pas de retenir qu'un remboursement partiel est possible, il apparaît en revanche clairement qu'une modification du RCC autorisant désormais la construction des demandeurs sur une parcelle de 854 m² ou moins (1060 m² - 206 m²) donne droit aux propriétaires du fonds dominant d'obtenir le remboursement du montant de 30 900 fr. après radiation de la servitude octroyée à titre onéreux. A ce propos, il ne faut pas perdre de vue que le but de la création des trois servitudes de densité était de permettre aux demandeurs de construire une maison d'une surface bâtie plus étendue que celle qui aurait été admise par le RCC. On ne voit pas en quoi cet objectif serait compromis

en cas de radiation de la seule servitude de densité de 206 m², correspondant à la nouvelle situation en droit public.

Au surplus, rien dans le contrat du 30 septembre 1988 n'interdit aux propriétaires du fonds dominant de choisir de faire radier la servitude de densité de 206 m² plutôt que de répartir la radiation possible sur les trois servitudes. Le fait que seule l'une des servitudes ait été constituée à titre onéreux ne change rien à l'affaire.

En résumé, interprétée selon le principe de la confiance, la condition au remboursement posée à l'art. 10 du contrat de 1988 consiste en une augmentation de l'indice d'utilisation du sol suffisante pour permettre la radiation de la servitude de densité de 206 m².

E. 2.3

Cette condition était-elle réalisée en l'espèce?

La modification du RCC a fait passer l'indice d'utilisation du sol de 0,15 à 0,2.

L'autorisation de construire accordée aux demandeurs portait sur une surface bâtie de 159 m². La grandeur de la parcelle exigée pour une telle construction a donc diminué de 1060 m² (159 : 0,15) à 795 m² (159 : 0,2). La différence de 265 m² permettait dès lors la radiation de la servitude de densité de 206 m².

A juste titre, la cour cantonale a refusé de prendre en compte l'expertise V._____, d'où il résulterait que la construction effectivement réalisée par les demandeurs ne donnerait droit qu'à une radiation de 62,5 m². En premier lieu, il sied de souligner que la commune de Z._____ elle-même a accepté la radiation de la servitude de densité de 206 m² à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau RCC. Par ailleurs, pour déterminer si la condition résolutoire est remplie, il est justifié de se fonder sur les données prises en compte à l'époque de la conclusion de l'acte constituant les servitudes, c'est-à-dire celles résultant de l'autorisation de construire, qui correspondent à l'équilibre contractuel. Du reste, si c'étaient les défendeurs, forts du changement réglementaire, qui entendaient faire radier la servitude de densité de 206 m² pour construire sur leur parcelle, ils pourraient à bon droit faire valoir qu'ils n'ont pas à pâtir d'un éventuel non-respect du droit public des constructions par leurs voisins.

En faisant supprimer la servitude de densité de 206 m² alors même que leur construction ne respectera peut-être plus le nouveau RCC après la radiation, les demandeurs prennent un risque qu'ils supportent seuls. Pour leur part, les défendeurs ont récupéré un droit de construire qui, le cas échéant, ne peut être en rien entravé par une hypothétique violation du RCC sur la parcelle contiguë.

L'expertise V._____ étant sans portée sur l'issue du procès opposant les parties, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé par les défendeurs en liaison avec l'art. 8 CC.

Enfin, un abus de droit ne saurait être retenu en l'occurrence. Dans la mesure où la condition du remboursement est réalisée, les demandeurs ne peuvent se voir reprocher d'avoir requis la radiation de la servitude de densité accordée à titre onéreux. C'est le lieu de répéter que les incidences de droit public d'un éventuel non-respect de l'autorisation de construire n'ont pas à être examinées ici.

En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en condamnant les défendeurs à payer aux demandeurs le montant de 30 900 fr. plus intérêts. Le recours doit être rejeté.

dans la mesure où il est recevable.

E. 3

Vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires seront mis solidairement à la charge des défendeurs (art. 156 al. 1 OJ), qui verseront en outre aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

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