

BGer 5A_117/2013 vom 9. Juli 2013

Bundesgericht, 2013-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_117_2013

FR: TF 5A_117/2013 du 9 juillet 2013

IT: TF 5A_117/2013 del 9 luglio 2013

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée a été rendue en matière civile (art. 72 LTF).

E. 1.1

Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF), dite autorité devant mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Contrairement à ce que soutient le recourant, la cour cantonale a en l'espèce estimé la valeur litigieuse à quelques 10'000 fr., relevant que ce montant, qui n'avait pas été contesté, avait été arrêté de manière fondée par le magistrat de première instance (consid. 1a). Le recourant, qui a visiblement méconnu cet élément, ne démontre pas que la valeur litigieuse serait supérieure. Il convient ainsi de retenir celle établie par la cour cantonale, bien inférieure à 30'000 fr.

Le recourant ne prétend pas non plus (art. 42 al. 2, 2ème phrase, LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), circonstance permettant de déroger à l'exigence de la valeur litigieuse. Il s'ensuit que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce; en conséquence, la décision n'est susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

E. 1.2

S'agissant des autres conditions de recevabilité, le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 117 LTF), contre une décision finale (90 et 117 LTF), rendue par une autorité supérieure cantonale statuant sur recours (art. 75 et 114 LTF), et le recourant, qui a pris part à l'instance précédente, démontre un intérêt juridique à la modification de la décision attaquée (art. 115 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable.

E. 2.1

Seule la violation des droits constitutionnels peut être invoquée à l'appui d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 116 LTF).

Le recours est ainsi irrecevable en tant que le recourant invoque la seule violation des art. 3, 738, 971 et 973 CC. Seule l'application arbitraire de ces dispositions peut justifier l'intervention du Tribunal fédéral.

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Le recourant ne peut toutefois obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait de l'arrêt cantonal que s'il démontre la violation de droits

constitutionnels par l'autorité cantonale (art. 118 al. 2 et 116 LTF ; consid. 2.1 supra). Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de ceux-ci que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant (art. 117 et 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (ATF 134 I 83 consid. 3.2 et les arrêts cités).

Il convient ainsi d'emblée d'écarter les allégations et appréciations du recourant qui ne trouvent aucun appui dans la décision attaquée - notamment son appréciation relative à l'attitude des intimés (p. 20), ses considérations liées au fait que la servitude ne grèverait sa parcelle que sur 1 mètre 15 ou que les intimés auraient déplacé l'assiette de la servitude vers l'ouest (p. 3) -, sans qu'il démontre, conformément aux exigences légales (art. 106 al. 2 LTF), en quoi ces précisions seraient admissibles.

E. 3.1

Aux termes de l' art. 971 al. 1 CC , tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu. Le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. Lex specialisen matière de servitudes, l' art. 738 CC reprend cette dernière disposition en prévoyant que l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). 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 (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l' art. 738 CC : le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; 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 (ATF 130 III 554 consid. 3.1; arrêt 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.3 in: Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2005 307). 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). 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).

E. 3.2

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 le principe de la confiance; toutefois, vis-à-vis des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 CC ; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3.1) lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l' art. 738 al. 2 CC ; cf. PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 934a; FABIENNE HOHL, Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral in: RNRF 2009 73, 78). Si le tiers est de mauvaise foi, l'interprétation s'effectue toutefois comme lorsque le litige oppose les parties originaires (HOHL, op. cit., p. 78 s.).

E. 3.3

Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 CC).

E. 3.3.1

La bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC). Les inscriptions figurant au registre foncier sont en outre réputées exactes (aspect positif de la foi publique) et complètes (aspect négatif de la foi publique; ATF 137 III 145 consid. 3.3.1, 153 consid. 4.1.1). L'exactitude du plan, qui est partie constitutive du registre foncier (art. 942 al. 2 CC), est également élevée au rang de fiction à l'égard de l'acquéreur de bonne foi du fonds (art. 973 CC ; arrêt 5A_365/2008 du 27 octobre 2008 consid. 3.1.2 et les références citées).

E. 3.3.2

La protection de la bonne foi n'est toutefois pas absolue; alors même qu'il est en réalité de bonne foi, l'acquéreur ne peut pas invoquer la protection légale qui y est attachée s'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC ; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2; 127 III 440 consid. 2c). Il s'ensuit que, lorsque l'acquéreur a connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude du registre foncier, il doit s'enquérir plus avant (ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée). La mesure de cette vigilance particulière constitue une question de droit, soumise au pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC ; ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2).

E. 3.3.3

L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds ("natürliche Publizität") peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 153 consid. 4.1.3). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage, que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3 et les références citées, 153 consid. 4.2.3). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits: il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3).

E. 4.1.1

Constatant que l'inscription opérée au registre foncier ne lui permettait pas d'être renseignée sur l'étendue de la servitude, la cour cantonale s'est référée au contrat constitutif de servitude. Elle en a déduit que la volonté réelle des parties, lors de la convention conclue le 22 avril 2002 devant le juge de commune de L. _____, était de créer une servitude de passage à pied et en voiture permettant aux propriétaires de la parcelle no 40b d'accéder de façon motorisée au sud de leur parcelle, devant leur domicile, en empruntant la rampe asphaltée aménagée à cet effet à l'ouest du muret érigé en 1980 sur la parcelle no 39. Dit passage tenait compte des servitudes déjà concédées sur les parcelles voisines pour garantir

un cheminement continu de la voie publique jusqu'au fonds dominant. Cette volonté ressortait des explications convaincantes fournies par Me Jordan et était de surcroît confirmée par le juge de commune. Persuadés de leur bon droit, les intimés avaient du reste régulièrement exercé leur droit de passage en véhicule en empruntant la rampe asphaltée jusqu'à ce que le recourant y installe une palissade. Il s'ensuivait que le plan déposé au registre foncier et signé par les parties, comportant l'assiette de la servitude sommairement dessinée à la main, ne correspondait pas à leur volonté dès lors qu'il ne faisait état d'un droit de passage que dans l'angle nord-est de la parcelle no 25.

E. 4.1.2

Le recourant ne s'en prend nullement à ces considérations, admettant même le caractère erroné du plan déposé au registre foncier. Qu'il ne fût pas partie au contrat constitutif de servitude est à cet égard sans incidence dans la mesure où il ne conteste précisément pas la volonté des parties telle que reconnue par la cour cantonale. Il faut donc admettre que cette volonté est établie.

E. 4.2

Dans un second temps, la cour cantonale a examiné si le recourant pouvait exciper de sa bonne foi, voire de celle de ses prédécesseurs, garantie par l' art. 973 CC .

E. 4.2.1

Les juges cantonaux ont relevé à cet égard que les parents du recourant avaient acheté la parcelle no 4939 à J. _____ en 2003. E.X. _____ avait eu vent des disputes ayant opposé au début des années 1980 F. _____ et B.Y. _____ pour le droit de passage lié à la parcelle no 40b. Il avait reçu l'acte constitutif de la part de J. _____; il avait consulté le registre foncier avec son épouse et avait " vérifié " quelle était l'assiette de la servitude. La juridiction cantonale a relevé que les parents du recourant auraient alors dû constater, en prêtant une attention suffisante, que le plan dessiné à la main était imprécis et erroné et qu'il ne pouvait ainsi correspondre à ce que les parties au contrat étaient convenues, à savoir concéder notamment un droit de passage pour véhicules de 2 mètres 50 de large en faveur de la parcelle no 40b sur la parcelle no 25: compte tenu de la configuration des lieux, en particulier de la présence du mur construit sur la parcelle no 39 et de la rampe permettant l'accès à la parcelle no 4940, les intéressés ne pouvaient concevoir que le droit de passage se limitait à celui indiqué au registre foncier. A cela s'ajoutait que l'assiette de la servitude de passage était clairement visible sur le terrain. Les parents du recourant ne pouvaient en conséquence se contenter de se fier au plan déposé comme pièce justificative au registre foncier et n'avaient ainsi pas la qualité de tiers de bonne foi.

Le recourant ne pouvait dès lors se prévaloir de la bonne foi de ses parents, ni de la sienne propre. A ce dernier égard, la cour cantonale a relevé qu'il connaissait les lieux et les limitations qui en résultaient, visibles sur le terrain. A supposer de surcroît qu'il ne les connaissait pas, elles lui étaient opposables.

E. 4.2.2

Le recourant ne remet pas en cause les faits sur lesquels la cour cantonale s'est fondée pour lui dénier le bénéfice de la bonne foi. L'essentiel de son argumentation, en tant qu'elle est admissible sous l'angle du recours constitutionnel subsidiaire, consiste à soutenir qu'il serait choquant et insoutenable qu'il subisse les conséquences d'une inadvertance commise devant un juge de commune, alors qu'il aurait pris le temps de s'enquérir de l'assiette de la servitude

et n'aurait eu aucune raison de douter de l'exactitude du plan figurant au registre foncier. Par cette argumentation, qui méconnaît manifestement la jurisprudence du Tribunal de céans exposée au considérant précédent, le recourant ne conteste nullement l'appréciation cantonale constatant son absence de bonne foi et n'en établit ainsi aucunement l'arbitraire. On ne perçoit pas au demeurant en quoi le fait que le jugement de 1982 n'ait jamais été suivi d'une inscription au registre foncier serait déterminant à cet égard. Force est en conséquence de reconnaître que les critiques du recourant sont irrecevables.

E. 5.1

En réclamant le rejet des prétentions des intimés, le recourant demande en conséquence le rejet de leur action confessoire, admise par le Tribunal cantonal; cette conclusion ne fait toutefois l'objet d'aucun développement dans les écritures présentées devant le Tribunal de céans, de sorte qu'elle est irrecevable (art. 42 al. 1 et 2 LTF).

E. 5.2

La même conclusion s'impose quant à sa conclusion reconventionnelle, par laquelle il réclame la radiation de la servitude litigieuse. Nullement motivée, celle-ci est également irrecevable.

E. 6

En définitive, les recours sont tous deux irrecevables. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés n'obtiennent aucune indemnité de dépens, étant précisé qu'ils ont conclu au rejet de la requête d'effet suspensif présentée par le recourant, requête partiellement admise par le Président de la Cour de céans.

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