

BGer 5A 453/2019 vom 20. November 2019

Bundesgericht, 2019-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_453_2019

FR: TF 5A 453/2019 du 20 novembre 2019

IT: TF 5A 453/2019 del 20 novembre 2019

Regeste

servitude de restriction de bâtir; mesures provisionnelles | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 III 184 consid. 1).

E. 1.1

Les mesures provisionnelles sont des décisions finales au sens de l' art. 90 LTF lorsqu'elles sont prises dans une procédure autonome; elles sont en revanche des décisions incidentes au sens de l' art. 93 LTF lorsque leur effet est limité à la durée d'un procès en cours ou à entreprendre par la partie requérante, dans un délai qui lui est imparti (ATF 138 III 46 consid. 1.1; 137 III 324 consid. 1.1; 136 V 131 consid. 1.1.2; 134 I 83 consid. 3.1). Les conclusions prises par les recourants dans leurs écritures successives permettent de conclure que les mesures sollicitées le sont à titre incident, leur effet étant limité à la durée d'un procès au fond - action confessoire (art. 737 CC) et/ou action en cessation de l'atteinte (art. 679 al. 1 CC) et/ou action en raison du trouble de la possession (art. 928 s. CC; cf. requête ch. 4.1.1) - qu'ils envisagent d'introduire dans le délai qu'ils demandent à l'autorité judiciaire de leur impartir. L'existence d'un préjudice irréparable est ainsi nécessaire (art. 93 al. 1 let. a LTF) et il appartient aux recourants de l'établir à moins que celle -ci ne fasse d'emblée aucun doute (ATF 142 III 798 consid. 2.2 in fine et les références). Les recourants ne se prononcent pas à cet égard, ayant manifestement méconnu la nature de la décision entreprise qu'ils qualifient de finale. L'existence d'un préjudice irréparable est cependant ici évidente: en tant que propriétaires du bien-fonds titulaire de la restriction au droit de bâtir, les recourants sont privés du bénéfice de celle-ci du fait des aménagements contestés; une décision finale, même favorable, ne fera pas disparaître entièrement le préjudice qu'ils subissent de ce fait dès lors qu'aucune réparation ne sera plus possible pour la période écoulée.

E. 1.2

Les autres conditions de recevabilité sont réalisées pour le surplus (art. 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 100 al. 1, 45 al. 1 LTF et art. 1 al. 1 let. d de la Loi genevoise sur les jours fériés [LJF; RS GE J 1 45]), si bien que le recours en matière civile est recevable.

E. 2.1

La décision entreprise porte sur des mesures provisionnelles au sens de l' art. 98 LTF , en sorte que seule la violation de droits constitutionnels peut en conséquence être invoquée. Le Tribunal fédéral n'examine de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés (" principe

d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF), à savoir expressément soulevés et exposés de manière claire et détaillée par le recourant (ATF 142 II 369 consid. 2.1, 364 consid. 2.4; 139 I 229 consid. 2.2).

E. 2.2

Une décision ne peut en particulier être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 III 145 consid. 2 et les références). Pour être jugée arbitraire, la violation du droit doit être manifeste et pouvoir être reconnue d'emblée. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il appartient au recourant de démontrer en quoi l'application qui a été faite du droit est arbitraire (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 144 III 145 consid. 2 et les références).

E. 3

Les recourants se plaignent de l'interprétation que la cour cantonale a donnée au contenu de la servitude dont ils bénéficient. Dite interprétation serait à leur sens arbitraire quant à sa portée et à son résultat.

E. 3.1

La cour cantonale a considéré que l'interdiction visée par la servitude dont bénéficiaient les recourants concernait les constructions au sens de l' art. 667 CC , mais non l'installation de chantier litigieuse, laquelle constituait une construction mobilière provisoire au sens de l' art. 677 CC , qui n'était pas unie au fonds grevé. Les recourants ne pouvaient au demeurant se fonder sur l' ATF 109 II 412 pour prétendre que le caractère provisoire d'une construction ne lui permettait pas d'éviter de tomber sous le coup d'une servitude de restriction au droit de bâtir. Une telle situation ne pourrait être retenue que dans l'hypothèse où le propriétaire du fonds grevé utiliserait abusivement une construction mobilière pour contourner l'interdiction de construire qu'impliquait la servitude. Or les recourants n'avaient pas démontré que la place W. _____ aurait fait l'objet d'occupations successives ou de permissions délivrées à titre précaire par U. _____. Il ressortait au demeurant du dossier que l'espace concerné était destiné à être mis à disposition du public pour y aménager une zone de rencontre, ce qui tendait à confirmer le caractère provisoire des installations; celles-ci faisaient enfin l'objet d'une permission limitée dans le temps. Dans ces conditions, les juges cantonaux ont retenu que le chantier litigieux n'entravait pas l'exercice de la servitude constituée au bénéfice du bien-fonds des recourants.

E. 3.2

Les recourants soutiennent qu'il serait choquant et contraire à l'équité de considérer que la seule charge imposée à la parcelle grevée serait de ne pas construire des immeubles au sens de l' art. 667 CC . Il serait ici évident que la seule construction qu'autorisait la servitude, aux côtés d'une fontaine, de mobilier urbain, d'un monument décoratif et de plantes décoratives, était un kiosque, dont la hauteur ne devait pas excéder cinq mètres. Toutes les autres constructions étaient interdites, en particulier les toilettes publiques, l'objectif étant d'assurer aux propriétaires du fonds bénéficiaire tranquillité, verdure, ensoleillement et vue dégagée

en empêchant toute construction ou plantation qui ne répondrait pas à des impératifs de hauteur et d'esthétique ainsi que d'éviter certaines nuisances (odeurs, souillures, insalubrité). Les recourants relèvent par ailleurs que le caractère provisoire des installations érigées sur l'assiette de la servitude ne constituerait pas un critère pertinent pour juger de la licéité d'une construction sur un terrain qui n'en tolérerait en réalité aucune, la notion même de provisoire introduisant par ailleurs un élément temporel fluctuant, contraire à la sécurité du droit.

E. 3.3.1

L'on relèvera avant tout que, par leur argumentation, les recourants ne s'en prennent plus au caractère prétendument excessif des nuisances alléguées, écarté par la cour cantonale sous l'angle de la vraisemblance du trouble illicite de leur possession (art. 928 CC) et de l'excès du droit de propriété des intimées à leur détriment (art. 679 et 684 CC).

E. 3.3.2

La motivation développée par la cour cantonale se fonde sur l'opposition entre le terme " construction " qui figure dans le libellé même de la servitude au registre des servitudes, par lequel l'on entend tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol (art. 667 al. 2 CC ; arrêt 5D_77/2017 du 25 octobre 2017 consid. 3.3.1 et les références; REY/STREBEL, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 11 ad art. 667 CC) et celui de " construction mobilière ", à savoir la construction légère - chalet, boutique, baraque - élevée sur un fonds sans intention de l'y établir à demeure (art. 677 al. 1 CC ; ATF 92 II 227 consid. 2; cf. ATF 105 II 264 consid. 1a; arrêt 5D_77/2017 précité ibid.), les juges cantonaux rattachant l'installation litigieuse à cette dernière définition, qu'ils considèrent comme n'étant pas comprise dans la restriction au droit de bâtir dont se prévalent les recourants. Ceux-ci se fondent en revanche sur une définition plus large du terme construction figurant au registre des servitudes, qui inclurait à leur sens également celle de construction mobilière. Si les inconvénients prétendument subis par les recourants du fait de l'installation de chantier litigieuse ne peuvent être exclus au regard de l'objectif que ceux-ci confèrent à la servitude, il n'en demeure pas moins que leur argumentation ne permet pas de faire apparaître arbitraire l'interprétation à laquelle parvient la cour cantonale en référence au libellé de la servitude et à la définition du terme " construction " tel qu'il se déduit de l' art. 667 CC , dite interprétation apparaissant parfaitement défendable. Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point, l'arbitraire de la motivation cantonale concluant à l'absence d'entrave à l'exercice de la servitude n'étant pas établi.

E. 4

Les recourants reprochent également à la cour cantonale d'avoir interprété la servitude de restriction au droit de bâtir litigieuse, dont la charge était très précise, de la même manière qu'une servitude de restriction au droit de bâtir sans restriction de charge. Il en résultait à leur sens une violation de l'égalité de traitement injustifiable. Cette critique est scellée par le considérant précédent, la critique des recourants étant fondée sur une notion du terme construction qui diffère de celle - non arbitraire - retenue par la cour cantonale. L'on soulignera néanmoins que les recourants ne peuvent se prévaloir directement de la garantie constitutionnelle de l'égalité de traitement dans une cause relevant des droits réels, la protection des atteintes qui seraient prétendument portées à leurs droits constitutionnels étant assurée à cet égard directement par le droit civil (cf. ATF 143 I 217 consid. 5.2 et les

références).

E. 5

En définitive, le recours est rejeté aux frais de ses auteurs, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est allouée aux intimées qui n'ont pas été invitées à se déterminer.

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