

BGer 5A_704/2017 vom 15. Dezember 2017

Bundesgericht, 2017-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_704_2017

FR: TF 5A_704/2017 du 15 décembre 2017

IT: TF 5A_704/2017 del 15 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 142 IV 196 consid. 1).

E. 1.1

Le recours est dirigé contre une décision rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), dans une affaire pécuniaire.

E. 1.1.1

Les conclusions formulées par les recourants ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée et la valeur litigieuse ne ressort pas de la décision cantonale. Contrairement à ce qu'affirment les recourants, le contrôle d'office de la valeur litigieuse qui incombe au Tribunal de céans (art. 51 al. 2 LTF) ne supplée pas au défaut d'indication de celle-ci: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier. Le recourant doit ainsi indiquer, conformément à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité (ATF 140 III 571 consid. 1.2; 136 III 60 consid. 1.1.1). Les recourants, qui ne fournissent aucune indication à cet égard, ne démontrent en conséquence nullement que le seuil de 30'000 fr. fixé par l' art. 74 al. 1 let. b LTF serait atteint.

E. 1.1.2

Contrairement à ce que prétendent les recourants, le litige ne soulève aucune " question juridique de principe " (art. 74 al. 2 let. a LTF) : l'on comprend en effet de leurs explications qu'il s'agit en réalité simplement de déterminer la validité de leur engagement personnel de ne pas clôturer leurs biens-fonds, contestation qui n'entre manifestement pas dans la notion précitée (ATF 141 II 14 consid. 1.2.2.1; 141 II 113 consid. 1.4.1), dont l'existence, faut-il le rappeler, n'est admise que de manière très restrictive (ATF 141 II 113 consid. 1.4; 138 I 143 consid. 1.1.2).

E. 1.2

Dès lors que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce, la décision n'est en conséquence susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

Celui-ci a été déposé en temps utile (art. 46 al. 1 let. b, 100 al. 1 et 117 LTF), contre une décision finale (art. 90 et 117 LTF), rendue par une autorité supérieure cantonale statuant sur recours (art. 75 et 114 LTF), et les recourants, qui ont pris part à l'instance précédente, démontrent un intérêt juridique à la modification de la décision attaquée (art. 115 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable.

E. 2

Le recours constitutionnel peut être formé pour violation des droits constitutionnels exclusivement (art. 116 LTF). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , auquel renvoie l' art. 117 LTF , le Tribunal fédéral n'examine que les griefs constitutionnels qui sont expressément soulevés et motivés dans l'acte de recours conformément au principe d'allégation (art. 117 et 106 al. 2 LTF ; ATF 138 I 232 consid. 3; 134 V 138 consid. 2.1). Il contrôle sous l'angle de l'arbitraire l'application des dispositions législatives ou réglementaires fédérales ou cantonales (cf. notamment: ATF 139 I 169 consid. 6.1).

E. 3.1

La cour cantonale a constaté que, bien que le libellé de l'art. 6 du contrat de vente conclu le 10 février 2010 était imprécis et pouvait laisser entendre que les dispositions relatives au " Secteur II " du règlement d'utilisation ne liaient pas les recourants, il n'y avait pas lieu de s'y arrêter. L'enchaînement des circonstances entre le 10 février 2010 et le 11 mars 2014 permettait de retenir,

en fait , que les intéressés avaient la volonté de s'engager à respecter le règlement d'utilisation dans son intégralité, sans exclure les dispositions relatives au " Secteur II "; leur reconnaissance du caractère obligatoire du règlement d'utilisation figurant à l'art. 6 précité se rapportait également à ce dernier secteur et ils avaient parfaitement compris le sens et la portée du passage selon lequel " en principe, la pose de clôture n'est pas souhaitable. Dans le cas où elles s'avéreraient nécessaires ou indispensables, elles seraient faites de verdure ou de treillis dissimulé par des plantations " .

Les éléments factuels auxquels la cour cantonale fait référence peuvent être résumés ainsi:

Au cours de l'assemblée générale du 11 mars 2014, A._____ n'avait pas prétendu qu'elle ne s'était pas engagée à respecter les termes du chapitre relatif au Secteur II ou qu'elle en ignorait le contenu et que, par conséquent, elle n'y était pas liée: au contraire, pour justifier son droit d'installer une clôture autour de la parcelle no 2593, elle s'était précisément référée au contenu de ce chapitre, arguant la nécessité d'une telle clôture. Dans un courrier adressé à un voisin entre le 12 et le 28 mars 2014, les recourants se référaient par ailleurs expressément à la section contestée du règlement, soulignant qu'ils avaient le choix entre de la verdure ou du treillis dissimulé par des plantations. Enfin, la première requête des recourants en vue d'installer une clôture n'avait été adressée aux autorités communales qu'en date du 1er avril 2014, à savoir postérieurement à l'assemblée du 11 mars 2014. Ce n'était donc pas la réponse du conseil communal, qui mentionnait le passage contesté, qui avait attiré leur attention sur cette disposition.

E. 3.2

Les recourants reprochent d'abord aux juges cantonaux de s'être écartés du sens objectif du contrat de vente conclu le 10 février 2010, leur opposant que son libellé serait parfaitement clair. Ainsi que l'a cependant relevé à juste titre la cour cantonale, la lettre du contrat laisse entendre que différents règlements régiraient la copropriété de la parcelle no 2599 et celle de la parcelle no 2583, alors que le lotissement de X._____ n'est en réalité soumis qu'à une seule réglementation, circonstance induisant l'imprécision retenue et que les recourants ne contestent nullement.

Ceux-ci ne critiquent ensuite aucunement les circonstances factuelles prises en considération par la juridiction précédente pour établir leur engagement à appliquer le

passage contesté du règlement d'utilisation. Ils se bornent à cet égard à indiquer qu'il serait arbitraire de retenir que le fait qu'ils n'aient pas immédiatement clôturé leur bien-fonds attesterait d'un engagement de ne jamais le faire - élément qui ne ressort d'ailleurs pas comme tel du raisonnement cantonal - et prétendent que ce serait de manière erronée qu'ils se seraient référés au règlement litigieux lorsqu'ils avaient manifesté pour la première fois leur volonté de clôturer leur fonds, insistant sur le fait qu'ils ne seraient pas juristes. Or ces différentes critiques, qui ne cernent à l'évidence aucunement les constatations factuelles cantonales, sont insuffisantes à en démontrer le caractère arbitraire.

E. 4.1

Après avoir retenu l'existence de l'engagement des recourants à respecter les restrictions de clôtures, les juges cantonaux en ont examiné la validité. Relevant que, faute d'inscription ou d'annotation correspondante au registre foncier, un tel engagement n'entraînait que des effets personnels, la cour cantonale a souligné que son titulaire était ainsi tenu, lors de la vente de l'immeuble, de prendre toutes les dispositions nécessaires pour que l'acquéreur reprenne cette obligation par contrat, sous peine de devoir s'acquitter de dommages-intérêts envers son cocontractant (ATF 84 II 6 consid. 1). Or il ne faisait en l'espèce aucun doute que F._____ avait lui-même pris un tel engagement et qu'au moment de vendre les immeubles ayant fait l'objet du contrat de vente du 10 février 2010, il avait pris ses dispositions pour que les recourants reprennent cette obligation par contrat en la forme authentique. Par surabondance, la cour cantonale a précisé que, quand bien même l'engagement des recourants aurait été originaire, il n'en serait pas moins valable.

E. 4.2

Les recourants invoquent une application arbitraire de l' art. 55 CPC , affirmant à cet égard que le fait qu'ils eussent prétendument repris l'engagement de F._____ n'avait été ni allégué, ni prouvé. Cette critique tombe manifestement à faux, les juges cantonaux ayant retenu factuellement la reprise de cet engagement, sans que les recourants ne s'y opposent efficacement (consid. 2 et 3 supra).

E. 4.3

Les recourants contestent ensuite s'être engagés originairement à restreindre leur possibilité de clore leur parcelle. Leurs critiques ne cernent toutefois pas réellement l'argument de la cour cantonale. Celle-ci a simplement relevé, à titre subsidiaire, qu'un engagement originaire de leur part aurait été admissible, l'obligation de " faire quelque chose sur son immeuble " étant parfaitement envisageable au regard de la jurisprudence fédérale citée dans l'arrêt entrepris.

E. 5

Les recourants reprochent ensuite aux juges cantonaux d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves et à un établissement manifestement erroné des faits sur différents points.

E. 5.1

Les recourants affirment d'abord que le règlement litigieux ne serait pas respecté par certains propriétaires et qu'il serait ainsi tombé en désuétude, se plaignant de ce que l'autorité cantonale aurait arbitrairement refusé de retenir le témoignage d'un voisin en attestant.

E. 5.1.1

La cour cantonale a considéré à cet égard qu'il ressortait des photographies versées au dossier que les propriétaires n'avaient pas posé de haies ou de clôtures de séparation entre leurs terrains mitoyen respectifs, mais uniquement en bordure de routes, de chemins ou à la limite du lotissement. Or le règlement litigieux ne portait que sur la mitoyenneté des villas.

E. 5.1.2

Le témoin cité par les recourants - dont ceux-ci relèvent étonnamment que ses déclarations doivent être examinées avec circonspection - a certes indiqué avoir remplacé par un mur une laurelle qui empiétait sur la terrasse de ses voisins, d'entente avec ceux-ci. Outre que l'on ignore tout des dimensions de ce mur, l'intéressé a toutefois clairement affirmé que les jardins n'étaient pas entourés de clôtures, soulignant l'importance et la connaissance de cet aspect par les propriétaires lors de l'acquisition de leur bien-fonds. Le grief des recourants est donc infondé.

E. 5.2

Les recourants soulignent ensuite que le règlement autoriserait la pose de clôtures en cas de nécessité. Tel serait le cas en l'espèce dès lors qu'ils sont propriétaires d'un chien: la clôture envisagée permettrait non seulement de protéger leur chien d'intrusions extérieures mais également de préserver les tiers de l'animal.

E. 5.2.1

La cour cantonale a opposé à cet argument que les recourants avaient pris l'engagement personnel de respecter la restriction du droit de clôturer sachant que leurs immeubles étaient situés en proximité d'une forêt. S'ils estimaient cette interdiction incompatible avec la possession d'un chien, il leur appartenait de s'abstenir d'acquérir un tel animal. Ils n'expliquaient pas au demeurant en quoi une clôture serait l'unique moyen permettant d'atteindre les objectifs de protection avancés. Les recourants n'avaient par ailleurs pas apporté la preuve d'intrusions de voisins ou de promeneurs sur leur terrain. La construction souhaitée - à savoir des panneaux en bois d'une hauteur de 1,85 mètre et d'une longueur de 4,75 mètres - n'avait enfin jamais été jugée nécessaire depuis les 30 ans de l'existence du lotissement alors même que plusieurs personnes avaient déclaré faire face aux mêmes inconvénients que ceux invoqués par les intéressés.

E. 5.2.2

Les recourants reprochent essentiellement à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte des déclarations de l'un des témoins selon lequel les propriétaires du bien-fonds no 2586, également situé dans le Secteur II, avaient posé un treillis de 50 cm autour de leur parcelle à cause de leur chien. Outre que la clôture à laquelle font allusion les recourants n'a rien de comparable avec leur projet, ceux-ci ne critiquent aucunement les autres arguments relevés par la cour cantonale pour fonder l'absence de nécessité de la séparation envisagée. La critique, en tant que recevable, ne peut en conséquence qu'être rejetée.

E. 6

Dans un dernier grief, les recourants se plaignent de la violation de leur droit d'être entendus.

E. 6.1

Le premier juge a interdit aux recourants de procéder à la pose de toute séparation, clôture

ou arbustes sur le bien-fonds no 2593 du cadastre de U._____. Les recourants prétendent que rien ne leur empêche toutefois de planter des arbustes sur leurs fonds, à l'exclusion de plantation en limite de propriété et visant à clôturer cette dernière. Ils reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir examiné cette question alors qu'ils l'avaient soulevée devant elle.

E. 6.2

Il apparaît en l'espèce évident que le terme " arbustes ", tout comme d'ailleurs celui de " clôture " utilisés par le premier juge servent à illustrer celui de séparation, question objet du présent litige. Une violation du droit d'être entendu sous l'angle du droit à une décision motivée ne peut ainsi être opposée à l'autorité cantonale. Quant à la question de savoir si les recourants peuvent planter des arbustes sur leur fonds, elle ne ressort pas à la contestation qui oppose ici les parties.

E. 7

En définitive, le recours en matière civile est irrecevable et le recours constitutionnel subsidiaire est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires incombent aux recourants, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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