

BGer 5C.126/2004 vom 21. Oktober 2004

Bundesgericht, 2004-10-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.126_2004

FR: TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004

IT: TF 5C.126/2004 del 21 ottobre 2004

Erwägungen

E. 1

L'arrêt entrepris est une décision finale prise par le tribunal suprême d'un canton, au sens de l' art. 48 al. 1 OJ . Portant sur des droits de nature pécuniaire, il est susceptible d'un recours en réforme, dès lors que, comme l'expose la demanderesse dans son recours en réforme conformément à l' art. 55 al. 1 let. a OJ , les droits contestés dans la dernière instance cantonale dépassent largement la valeur d'au moins 8'000 fr. exigée par l' art. 46 OJ (cf. ATF 121 III 52 , consid. 1a non publié; 114 II 426 , consid. 1 non publié; 107 II 331 , consid. 1 non publié). Interjeté dans le délai fixé par l' art. 54 al. 1 OJ et dans les formes prévues par l' art. 55 OJ , le recours est par ailleurs recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

La demanderesse reproche à l'autorité cantonale d'avoir interprété le contrat constitutif de la servitude n° yy1 de manière trop extensive (cf. lettre E.d supra) et d'avoir admis qu'une servitude de superficie relative à des citernes et à des colonnes de distribution d'essence autorisait son titulaire à exercer exclusivement un commerce de voitures d'occasion, ce qui violerait le principe de l'identité de la servitude applicable dans le cadre de l' art. 736 CC . La cour cantonale aurait en outre violé cette disposition en rejetant la demande de radiation de la servitude, sur la seule base d'une citation de Liver, pour le motif qu'il ne s'était pas écoulé dix ans depuis la cessation d'exploitation de la station-service (cf. lettre E.e supra).

E. 2.2

Aux termes de l' art. 736 al. 1 CC , le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant, respectivement pour le bénéficiaire de la servitude puisque l' art. 736 CC est aussi applicable aux servitudes personnelles (cf. Petitpierre, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2e éd. 2003, n. 7 ad art. 736 CC). Cette faculté découle du principe général selon lequel une servitude doit présenter un intérêt raisonnable pour l'ayant droit (ATF 121 III 52 consid. 2a; 108 II 39 consid. 3b; 107 II 331 consid. 3 p. 334/335; Steinauer, Les droit réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 2263). A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude, qui veut qu'un tel droit ne peut être maintenu dans un autre but que celui pour lequel il a été constitué (ATF 121 III 52 consid. 2a; 117 II 536 consid. 4b; 114 II 426 consid. 2a; 107 II 331 consid. 3 p. 335; 100 II 105 consid. 3b p. 116 et les références citées; arrêt non publié C.216/1980 du 18 décembre 1980, reproduit in RNRf 1983 p. 119, consid. 4b). Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour le propriétaire du fonds dominant, respectivement pour le titulaire de la servitude, un intérêt conforme à son but initial (ATF 121 III 52 consid. 2a; 114 II 426 consid. 2a).

E. 2.3

Aux termes de l' art. 738 al. 1 CC , l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. Dans la mesure où l'inscription est peu claire, incomplète ou - ce qui est fréquent - sommaire, il est cependant nécessaire de recourir à d'autres éléments d'interprétation tels que son "origine", à savoir l'acte constitutif de la servitude (art. 738 al. 2 CC ; ATF 130 III 554 consid. 3.1; 121 III 52 consid. 2a; Steinauer, op. cit., n. 2292). Ce dernier 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 les règles de la bonne foi; toutefois, vis-à-vis de 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); celle-ci interdit de prendre en considération les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté personnelle des constituants mais qui, dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1 et les références citées). C'est dans ce sens qu'il a pu être dit, de manière quelque peu simplifiée, que vis-à-vis d'un tiers, le contrat constitutif de servitude doit être interprété conformément au principe de la confiance, soit dans le sens où il peut être compris, selon les règles de la bonne foi, par une personne attentive raisonnant objectivement (ATF 130 III 554 consid. 3.1; cf. ATF 108 II 542 consid. 2). Une telle interprétation selon le principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 129 III 118 consid. 2.5, 702 consid. 2.4 et les arrêts cités).

E. 2.4

En l'espèce, le contenu et l'étendue des servitudes litigieuses résulte clairement de l'acte constitutif déposé au Registre foncier, tel qu'il doit être interprété selon le principe de la confiance. Il s'agit d'une servitude de superficie (n° yy1) pour des installations de distribution de carburant (citernes et colonnes), permettant à son bénéficiaire d'aménager et d'exploiter lesdites installations sur le fonds servant, assortie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules (n° yy2) permettant l'exploitation normale des installations de distribution en question. Autrement dit, les servitudes litigieuses permettent à leur bénéficiaire d'aménager sur le fonds servant des installations de distribution de carburant et d'y exploiter une station-service, ce qui implique le passage et le bref stationnement des véhicules de la clientèle, du personnel ou encore des fournisseurs.

La cour cantonale pouvait ainsi à bon droit interpréter le contrat constitutif des servitudes en ce sens qu'il portait sur l'exploitation d'une station-service et permettait le stationnement des véhicules devant utiliser les installations de la station-service (cf. lettre E.d supra). En revanche, rien n'autorisait les juges cantonaux à affirmer, du seul fait qu'il n'avait pas été mis en évidence de clause empêchant l'exploitation simultanée d'un garage susceptible de se trouver dans le bâtiment édifié sur la parcelle grevée, que les servitudes litigieuses permettaient également le stationnement de véhicules relevant de l'exploitation du garage précité (cf. lettre E.d supra). L'exploitation dudit garage par le propriétaire de l'immeuble ou son ayant-droit (par exemple un locataire) et celle de la station-service par la défenderesse ou son ayant-droit relevaient en effet de régimes juridiques parfaitement distincts. Lors même qu'une seule personne a réuni pendant des années les qualités de locataire tant de la défenderesse que du propriétaire de l'immeuble, elle n'avait rien à voir, en cette seconde qualité, avec la servitude.

En tous les cas, les servitudes en question ne peuvent manifestement pas être interprétées, selon le principe de la confiance, en ce sens qu'elles permettraient d'exploiter sur le fonds servant, en lieu et place d'une station-service désaffectée depuis le milieu des années 1990, exclusivement un commerce de voitures d'occasion. L'exploitation d'un tel commerce, qui implique le stationnement à demeure des véhicules offerts à la vente, représente un changement d'affectation manifeste de la superficie concernée par la servitude.

E. 2.5

Compte tenu du contenu des servitudes litigieuses tel qu'il ressort d'une interprétation du texte clair de l'acte constitutif selon le principe de la confiance (cf. consid. 2.3 et 2.4 supra), force est de constater, au regard du principe de l'identité de la servitude, que l'usage actuel des servitudes litigieuses ne présente plus, pour leur titulaire, un intérêt conforme à leur but initial (cf. consid. 2.2 supra).

Comme les servitudes litigieuses avaient ainsi perdu, au moment du dépôt de la demande, toute utilité pour leur bénéficiaire au regard du but originaire en vue duquel elles avaient été créées, la demanderesse, propriétaire du fonds servant, peut exiger leur radiation en vertu de l'art. 736 al. 1 CC, à moins que l'intérêt à un usage conforme à leur but initial puisse renaître dans un avenir prévisible (Steinauer, op. cit., n. 2269 et les références citées; ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références citées). Il ne suffit toutefois pas que la renaissance d'un tel intérêt soit théoriquement possible; il faut au contraire qu'elle présente une certaine probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références citées).

En l'espèce, il n'apparaît pas qu'il y ait une probabilité concrète d'un nouvel usage des servitudes litigieuses dans leur but initial. En effet, la défenderesse, qui a remis à bail une partie de la parcelle sise entre le bâtiment d'habitation et la route pour l'entreposage de véhicules d'occasion, ne prétend pas qu'il y aurait une probabilité concrète d'une nouvelle exploitation, sur le fonds servant, d'une station-service - dont une partie des installations nécessaires à l'exploitation a été démontée au milieu des années 1990 - d'ici à l'échéance des servitudes le 1er octobre 2012. Elle se borne au contraire à l'affirmation théorique que la remise en exploitation de la station-service "est tout à fait envisageable si le locataire le souhaite", tout en soutenant principalement que "l'exploitation actuelle de la station-service avec entreposage de véhicules d'occasion entre tout à fait dans l'assiette de la servitude".

E. 2.6

Dans ces conditions, la cour cantonale a violé l'art. 736 al. 1 CC en rejetant la demande de radiation des servitudes litigieuses présentée par la demanderesse.

On ne saurait, comme l'ont fait les juges cantonaux en se référant à l'opinion de Liver (Zürcher Kommentar, Band IV/2a/1, 1980, n. 68 ad art. 736 CC), refuser la radiation pour le motif qu'il ne s'était pas écoulé dix ans, au moment du dépôt de la demande, depuis la cessation d'exploitation de la station-service (cf. lettre E.e supra). En effet, lorsque Liver propose de se référer à la durée du délai de prescription ordinaire, qui est de dix ans en droit suisse contre vingt en droit italien et trente en droit français, c'est uniquement pour le cas où l'absence prolongée d'exercice d'une servitude constitue le seul élément qui permettrait de présumer - cette présomption pouvant être renversée - que cette servitude a perdu tout intérêt pour son bénéficiaire. Or il en va différemment lorsque, depuis plusieurs années, une servitude de superficie n'est plus exercée conformément à son but initial - et ne peut l'être dès lors que les installations nécessaires ont été partiellement démontées - mais est au contraire utilisée dans un autre but. En pareil cas, à moins qu'il n'y ait de probabilité

concrète que la servitude soit à nouveau exercée conformément à son but initial dans un avenir prévisible (cf. consid. 2.5 supra), le propriétaire du fonds servant peut exiger la radiation de la servitude sans devoir attendre, comme le voudrait la solution adoptée par la cour cantonale, que le bénéficiaire de la servitude ait d'abord utilisé pendant dix ans la servitude à des fins autres que celles pour lesquelles elle avait été constituée.

E. 3

Il résulte de ce qui précède que le recours, fondé, doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que le jugement rendu le 25 septembre 2003 par le Tribunal de première instance du canton de Genève est confirmé. La cause sera par ailleurs renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle se prononce à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (cf. art. 157 et 159 al. 6 in fine OJ).

La défenderesse, qui succombe, supportera les frais de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la demanderesse puisque celle-ci, plaidant en personne, n'a pas eu de débours ni de frais d'avocat (art. 159 al. 1 et 2 OJ ; art. 1er al. 2 et art. 2 du Tarif pour les dépens alloués à la partie adverse dans les causes portées devant le Tribunal fédéral, RS 173.119.1).

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