

BGer 5C.264/2005 vom 5. Januar 2006

Bundesgericht, 2006-01-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.264_2005

FR: TF 5C.264/2005 du 5 janvier 2006

IT: TF 5C.264/2005 del 5 gennaio 2006

Regeste

étendue de la propriété foncière | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et avec une pleine cognition la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 III 667 consid. 1 p. 668 et les arrêts cités).

E. 1.1

Déposé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance par le tribunal suprême du canton, le recours est recevable sous l'angle des art. 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ. La valeur litigieuse exigée par l' art. 46 OJ étant atteinte, il l'est aussi de ce chef.

E. 1.2

En instance de réforme, le Tribunal fédéral fonde son arrêt sur les faits tels qu'ils ont été constatés par la dernière autorité cantonale, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, ou que des constatations ne reposent manifestement sur une inadvertance (art. 63 al. 2 OJ) ou ne doivent être complétées parce que la juridiction cantonale n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ). Dans la mesure où la demanderesse s'écarte de l'état de fait de l'arrêt entrepris - plus précisément du jugement de première instance auquel renvoie l'autorité cantonale (cf. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 4.7 ad art. 63 OJ et les arrêts cités) - sans se prévaloir de l'une de ces exceptions, son recours est irrecevable (ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140); les allégations relatives aux déclarations faites par la défenderesse avant le début et au cours des travaux doivent, dès lors, être écartées.

E. 2

Aux termes de l' art. 667 al. 1 CC , la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice.

E. 2.1

Il résulte de cette disposition que, à l'instar d'une chose mobilière, un immeuble constitue un corps tridimensionnel, et non pas une simple surface (cf. notamment: Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5e éd., n. 8 ad art. 655 CC ; Thorens, L'étendue en profondeur de la propriété foncière, in RDS 89/1970 I p. 257). En outre, l'extension verticale de la propriété foncière est définie par l'intérêt que présente l'exercice du droit de propriété (ATF 122 II 349 consid. 4a/aa p. 352; 119 Ia 390 consid. 5c/bb p. 397/398; parmi les auteurs récents: Rey, Basler Kommentar, 2e éd., n. 3 ad art. 667 CC). Encore faut-il que cet intérêt soit digne de protection (ATF 97 II 333 consid. 2 p. 338; 93 II 170 consid. 5 p. 175). Un intérêt futur

suffit, pour autant que sa réalisation dans un avenir prévisible apparaisse vraisemblable d'après le cours ordinaire des choses (Thorens, op. cit., p. 271; Steinauer, Les droits réels, vol. II, 3e éd., n. 1616a et les auteurs cités); à cet égard, il faut tenir compte de la situation et de la nature de l'immeuble, de l'utilisation envisagée, ainsi que des obstacles de nature technique ou juridique (cf. à ce sujet: Rey, op. cit., n. 6 ad art. 667 CC ; Scheiwiler, Das Interesse des Grundeigentümers am Untergrund, thèse Zurich 1974, p. 96 ss). Un intérêt digne de protection doit être également admis lorsque le propriétaire n'exploite pas lui-même le sous-sol, mais veut se défendre contre les activités de tiers qui pourraient se révéler préjudiciables à l'utilisation de son fonds, par exemple en provoquant un affaissement de terrain (Scheiwiler, op. cit., p. 114 ss; pour le survol par des avions: ATF 122 II 349 consid. 4a p. 352).

E. 2.2

L'examen de l'intérêt digne de protection fait appel au pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Le Tribunal fédéral se montre réservé à cet égard. Il n'intervient que si la juridiction cantonale s'est écartée sans raison des principes établis par la jurisprudence et la doctrine, a pris en considération des critères dénués de pertinence ou, à l'inverse, a omis de tenir compte de facteurs essentiels; il sanctionne en outre l'exercice du pouvoir d'appréciation lorsqu'il aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 28 consid. 4.1 p. 32, 571 consid. 4.3 p. 576 et les arrêts cités).

E. 3

La demanderesse soutient qu'il incombe à sa partie adverse de prouver l'absence d'intérêt à l'exercice du droit de propriété (cf. art. 8 CC). Après avoir rappelé que cette question divisait la doctrine (cf. notamment: Meier-Hayoz, op. cit., n. 11 ad art. 667 CC ; Steinauer, ibidem; Thorens, op. cit., p. 278/279), l'autorité cantonale l'a finalement laissée indécise en considérant, sur le vu de l'instruction conduite en première instance, que «l'intérêt invoqué par la demanderesse n'existe pas». Dans ces circonstances, la répartition du fardeau de la preuve n'a plus d'objet (ATF 131 III 646 consid. 2.1 p. 649 et les arrêts cités).

E. 4

Il ressort du jugement de première instance, auquel se réfère l'autorité cantonale, que 97 ancrages détendus pénètrent dans le volume du bien-fonds de la demanderesse à une profondeur de 20 à 43 mètres sous la terrasse de sa propriété. D'après l'expert, certains ouvrages souterrains pourraient, suivant leur profondeur et leur implantation, entrer en conflit avec lesdits ancrages; la mise en valeur ultérieure de l'immeuble de la demanderesse pourrait ainsi s'en trouver compromise, si ce n'est par une restriction à la construction, du moins par une augmentation des coûts d'excavation. Aux points de vue économique et technique, une excavation serait envisageable jusqu'à 28-29 mètres de profondeur, mais aucun projet de construction actuel, concret ou précis n'existe dans ce sens. Au demeurant, le parking voisin du Lausanne-Palace comprend un niveau inférieur situé à 14 mètres environ sous la terrasse de la demanderesse; une extension horizontale serait donc possible en dehors de la zone d'influence des ancrages litigieux. De même, la profondeur du parking du Grand-Chêne (ou de St-François) ne dépasse pas 18 mètres sous l'esplanade de Montbenon. Enfin, il faut prendre en considération la nature du bâtiment de la demanderesse (monument historique classé à l'inventaire avec la note 1), son affectation (exploitation d'un cercle ou club privé), la législation de droit public en matière de construction et d'environnement, ainsi que les lignes directrices de la politique municipale

sur le stationnement (le plan d'affectation partiel limite le nombre de places de parc intérieures à 100, dont 98 ont déjà été réalisées). En définitive, force est d'admettre - avec le témoin Cosandey, chef de l'Office de la police des constructions de la commune de Lausanne - que la construction d'un parking souterrain n'est «pas raisonnable» ou semble «peu réaliste».

E. 4.1

Sur le vu des motifs qui précèdent, il n'apparaît pas que l'autorité cantonale ait omis des facteurs essentiels, ni enfreint les limites de son pouvoir d'appréciation. En soulignant que le but de l'association demanderesse n'est pas de nature économique, mais consiste en «l'exploitation d'un cercle, le maintien et l'exercice du tir à l'arc», elle a nié (implicitement) que l'intéressée entendait exercer une maîtrise sur son sous-sol; en outre, elle a exclu que la création d'un parking souterrain puisse être envisagée dans un proche avenir, ou même à vues humaines. Enfin, les juges cantonaux se sont exprimés négativement quant à la possibilité de réaliser un tel garage compte tenu des contraintes découlant du droit public de la construction, des directives municipales en matière de stationnement et de la nature du bâtiment. Les arguments de la demanderesse (la défenderesse a creusé elle-même une fouille à plus de 30 mètres de profondeur; l'application du droit civil [fédéral] ne saurait être restreinte par le droit administratif [de surcroît communal]; des changements de la politique communale en matière de places de parc sont possibles; la voiture devient de plus en plus propre, et la pollution toujours plus réduite) sont loin de démontrer la faisabilité, en l'état purement abstraite («potentielle»), de la construction d'un parking dans le sous-sol de sa parcelle. Le droit public apporte diverses restrictions à la propriété foncière privée (cf. sur ce point: Steinauer, op. cit., n. 1938 ss; Knapp, Restrictions de droit public à la propriété privée, in Dixième Journée juridique, Genève 1970, p. 49 ss; cf. également la présentation de Zufferey/Ayer/Schroeter, La propriété face à l'aménagement du territoire, à la police des constructions, à la protection de l'environnement et à l'expropriation, in JdT 2000 I p. 646 ss), sans qu'une inscription au registre foncier soit nécessaire (art. 680 al. 1 CC); indépendamment des changements de majorités politiques, la tendance en Europe est de désengorger le centre-ville des véhicules à moteur et d'y réintégrer progressivement les piétons (cf. notamment: Schauwecker, Verkehrsfreie Innenstädte, thèse Zurich 1976, p. XI ss). Et il n'y a pas davantage lieu de compter sur une prochaine suppression des normes relatives à la protection des monuments historiques, auxquelles est assujéti le bâtiment de la demanderesse.

E. 4.2

A l'exception de la construction d'un parking souterrain, la demanderesse ne mentionne aucune autre utilisation de son bien-fonds qui serait empêchée, à tout le moins virtuellement, par les ancrages litigieux; d'ailleurs, vu le classement de son bâtiment comme monument historique, on ne voit guère de quelle installation ou construction il pourrait s'agir. Il ne reste donc que le simple intérêt à se voir allouer une indemnité; un tel intérêt n'est toutefois pas digne de protection aux fins de l' art. 667 al. 1 CC (Meier-Hayoz, op. cit., n. 8 ad art. 667 CC ; Scheiwiler, op. cit., p. 66/67; Thorens, op. cit., p. 270). Cela étant, l'argument pris du caractère inéquitable de la décision attaquée tombe à faux.

E. 5

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu, en revanche, d'allouer des dépens à la

défenderesse, qui n'a pas été invitée à répondre.

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