

BGer 5C.51/2007 vom 21. Dezember 2007

Bundesgericht, 2007-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.51_2007

FR: TF 5C.51/2007 du 21 décembre 2007

IT: TF 5C.51/2007 del 21 dicembre 2007

Erwägungen

E. 1.1

La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 1242). Elle ne s'applique toutefois aux procédures de recours que si l'acte attaqué a été rendu après son entrée en vigueur (art. 132 al. 1 LTF). Selon décision de la Cour plénière du Tribunal fédéral du 11 septembre 2006, la décision attaquée doit être considérée comme rendue, au sens de l' art. 132 al. 1 LTF , le jour où elle a été prise; la date déterminante à cet égard est donc celle de la décision, et non celle de la notification de l'expédition complète, qui fait quant à elle courir le délai de recours (art. 100 al. 1 LTF). En l'espèce, l'arrêt attaqué ayant été prononcé en séance publique le 15 novembre 2006, il doit être considéré comme rendu ce jour-là, qui est d'ailleurs aussi celui auquel l'arrêt prend date selon le droit cantonal (art. 472 al. 1 CPC /VD). Par conséquent, la procédure de recours reste régie par la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) du 16 décembre 1943.

E. 1.2

L'arrêt entrepris, par lequel la cour cantonale a notamment rejeté les conclusions des recourants tendant à la radiation de la servitude litigieuse au registre foncier, tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire, au sens de l' art. 46 OJ (cf. ATF 130 III 554 , consid. 1.2 non publié; 121 III 52 , consid. 1 non publié; 114 II 426 , consid. 1 non publié; 107 II 331 , consid. 1 non publié). Contrairement à ce que prescrit l' art. 51 al. 1 let. a OJ , l'arrêt attaqué n'indique pas que la valeur litigieuse exigée par l' art. 46 OJ est atteinte. Toutefois, les recourants ont indiqué dans leur mémoire, conformément à l' art. 55 al. 1 let. a OJ , que la valeur litigieuse dépasse 8'000 fr., ce qui n'est pas contesté et doit conduire à admettre la recevabilité du recours sous cet angle (ATF 109 II 491 consid. 1c/ee; 90 IV 267 consid. 1; 87 II 113 consid. 1; 83 II 245 consid. 2; 82 II 592 ; 82 III 94 ; 81 II 309 ; 79 III 172 ; 120 II 393 consid. 2 in fine). Interjeté en temps utile contre une décision finale prise par un tribunal suprême d'un canton et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal, le recours en réforme est par ailleurs recevable au regard des art. 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.

E. 1.3

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid.

5c/aa).

Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans l'arrêt attaqué sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Au surplus, il ne peut être présenté dans un recours en réforme de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let . c OJ). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut ainsi être remise en cause en instance de réforme (ATF 132 III 1 consid. 3.1; 129 III 618 consid. 3; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

E. 2.1

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 738 CC en considérant, à la suite du premier juge, que l'assiette de la servitude de passage à char n° aaa s'étendait aussi à la surface correspondant au n° ad hoc bbb du plan cadastral établi le 23 avril 1976 et qu'il y avait lieu d'inviter le Conservateur du registre foncier à la compléter en ce sens. Ils soutiennent que l'inscription, telle qu'elle figure au registre foncier, désignerait clairement l'assiette de la servitude (cf. art. 738 al. 1 CC), de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à interprétation selon son origine ou son exercice (cf. art. 738 al. 2 CC), et que, même si l'étendue de la servitude pouvait être précisée par son origine, elle devrait l'être à la lumière du but poursuivi par les parties à l'acte constitutif. Or, selon les recourants, le but de la servitude litigieuse était de permettre à A.A. _____, lorsqu'il était encore propriétaire des parcelles n° xxx et n° yyy, de transporter du matériel viticole entre deux caves - sises l'une au pied du bâtiment de la parcelle n° xxx et l'autre dans le bâtiment de la parcelle n° yyy - en traversant la parcelle n° zzz, mais pas d'offrir à la parcelle n° xxx un accès à la voie publique.

E. 2.2.1

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. Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; comme pour la constitution de la servitude, c'est l'inscription au feuillet du fonds servant qui est décisive (Steinauer, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 2289).

E. 2.2.2

L'inscription se limite en principe à indiquer le genre de droit ou de charge dont il s'agit (« droit de passage à pied et pour tous véhicules »), avec parfois un renvoi au plan, ainsi que les numéros des fonds servant et dominant (Steinauer, op. cit., n. 2290). En raison du caractère sommaire de l'inscription, il est donc souvent nécessaire de recourir à d'autres éléments pour déterminer le contenu de la servitude. Selon l' art. 738 al. 2 CC , ce contenu peut alors être précisé en premier lieu par l'« origine » de la servitude, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1; 121 III 52 consid. 2a; Steinauer, op. cit., n. 2292).

E. 2.2.3

L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'il s'agit 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 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3.2).

E. 2.3.1

En l'espèce, l'inscription au feuillet de la parcelle n° yyy se borne, en ce qui concerne la servitude litigieuse, à l'indication « Passage à char (v.P.J.) fav. xxx, zzz ». Il est donc nécessaire de se reporter à la pièce justificative, soit à l'« état de réinscription » du 26 décembre 1961, qui mentionne que l'exercice de la servitude se fait « selon plan annexé ». Sur ce plan, l'assiette de la servitude ne comprend pas la surface correspondant au n° ad hoc bbb du plan cadastral établi le 23 avril 1976, qui faisait alors partie du domaine public et a été incorporée à la parcelle n° yyy en 1976.

E. 2.3.2

Selon le rapport établi par l'expert Dind - que le premier juge a annexé à son jugement pour en faire partie intégrante et auquel la cour cantonale s'est expressément référée sur ce point -, on ignore si l'absence d'adaptation de l'assiette de la servitude en 1976 provient d'une erreur, d'un oubli ou de la volonté des parties; en revanche, au moment où la Commune de B._____ a requis que l'adjonction à la parcelle n° yyy de 62 m² provenant du domaine public soit inscrite au registre foncier, elle a mentionné, au chapitre des servitudes, que la parcelle n° yyy, intéressée au passage à char n° aaa, passait de 906 m² à 968 m² par l'adjonction du n° ad hoc bbb, ce qui doit être interprété pour valoir report de la servitude sur l'immeuble entier.

E. 2.3.3

En outre, il est constant qu'à l'époque de sa constitution, la servitude litigieuse permettait d'accéder au domaine public depuis la parcelle n° xxx. Le fait que, selon les témoins entendus par le premier juge, le but poursuivi par A.A._____, alors propriétaire des parcelles n° xxx et n° yyy, était de pouvoir transporter du matériel viticole entre deux caves - sises l'une au pied du bâtiment de la parcelle n° xxx et l'autre dans le bâtiment de la parcelle n° yyy - en traversant la parcelle n° zzz du nord-est au sud-ouest sans avoir à contourner tout le pâté de maisons par le nord, n'est pas pertinent. En effet, cet élément ne ressort pas de l'inscription ni des pièces justificatives et n'est donc pas opposable aux intimés, qui ont pu se fonder de bonne foi sur le registre foncier lorsqu'ils ont acquis la parcelle n° xxx en 1995 (cf. consid. 2.2.3 supra). Au demeurant, comme l'ont expressément retenu tant le premier juge que la cour cantonale, certains témoins ont précisé que l'usage de la servitude devait également permettre l'accès à la voie publique.

E. 2.3.4

Enfin, il ressort de l'inscription au registre foncier que la parcelle n° zzz, située entre les parcelles n° xxx et n° yyy sur le sud de celles-ci, n'est pas seulement fonds servant, mais aussi fonds dominant vis-à-vis de la parcelle n° yyy. Cela ne s'explique pas si la servitude litigieuse devait uniquement permettre de relier les caves des bâtiments sis sur les parcelles n° xxx et n° yyy, mais bien si elle devait aussi permettre d'atteindre la voie publique, ce qui était le cas au moment de sa constitution puisque la surface correspondant au n° ad hoc bbb du plan cadastral établi le 23 avril 1976 faisait alors partie du domaine public.

E. 2.3.5

Au vu de ce qui précède, l'inscription au registre foncier ainsi que les pièces justificatives, prises en considération dans les limites de l'inscription conformément à l' art. 738 al. 2 CC , doivent être interprétées, selon le principe de la confiance, en ce sens que l'assiette de la servitude de « passage à char » n° aaa, grevant les parcelles n° zzz et n° yyy au profit des parcelles n° xxx et n° zzz, s'étend aussi à la surface correspondant au n° ad hoc bbb du plan cadastral établi le 23 avril 1976, comme les juges cantonaux l'ont retenu à bon droit.

E. 3.1

Les recourants reprochent ensuite à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 736 al. 1 CC en refusant de radier la servitude de passage à char litigieuse. Ils font valoir qu'une servitude ne peut être maintenue en vue d'un but autre que celui dans lequel elle a été constituée et qu'en l'espèce, la servitude litigieuse aurait été créée dans un but purement viticole, plus précisément afin de transporter du matériel viticole d'une cave à l'autre en traversant la parcelle n° zzz; or ce but aurait disparu, dès lors que les parcelles n° xxx et n° yyy n'appartiennent plus à la même personne et que l'exploitation viticole a pris fin. Ils soutiennent en outre que, sauf à étendre l'assiette de la servitude litigieuse, celle-ci ne permettrait plus d'atteindre la voie publique depuis la parcelle n° xxx depuis la « privatisation » en 1976 du tronçon de 62 m² (n° ad hoc bbb) s'enfonçant dans la parcelle n° yyy depuis la route cantonale; or cette impossibilité d'exercer la servitude en fait consacrerait la perte de toute utilité pour le fonds dominant.

E. 3.2

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. 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, op. cit., 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 un intérêt conforme à son but initial (ATF 121 III 52 consid. 2a; 114 II 426 consid. 2a).

E. 3.3.1

En l'espèce, il a été retenu (cf. consid. 2.3.3 et 2.3.4 supra) que la servitude de « passage à char » n° aaa, grevant les parcelles n° zzz et n° yyy au profit des parcelles n° xxx et n° zzz,

a été constituée notamment pour permettre d'accéder depuis la route cantonale, en traversant les parcelles n° yyy et n° zzz, à la cave sise au pied du bâtiment de la parcelle n° xxx.

E. 3.3.2

À l'instar du premier juge, la cour cantonale a considéré que cette servitude présentait encore pour les actuels propriétaires du fonds dominant un intérêt conforme à son but initial, en ce sens qu'elle permettait aux intimés d'accéder plus commodément à la cave de leur bâtiment, qui existait toujours, et que l'exercice - même rare - de la servitude par les intimés témoignait d'ailleurs d'un intérêt encore actuel.

E. 3.3.3

On ne discerne là aucune violation du droit fédéral. Que la cave sise au pied du bâtiment de la parcelle n° xxx ne serve plus à entreposer du matériel viticole, mais des objets d'une autre nature, n'est pas pertinent. Quel que soit le matériel entreposé dans cette cave, l'intérêt des propriétaires actuels de la parcelle n° xxx demeure conforme au but initial, soit de permettre d'accéder à cette cave -dont l'utilisation commode sans passer par la servitude est exclue par la topographie des lieux - pour y entreposer du matériel. C'est à tort que les recourants invoquent dans ce contexte l'ATF 92 II 89, dont l'état de fait était fort différent : il s'agissait en effet d'une servitude qui permettait au propriétaire du fonds dominant d'entreposer de la bière fraîche en fermentation - utilisation à laquelle l'inscription se référait expressément - dans une cave naturelle creusée dans le rocher du fonds servant, et non d'une servitude de passage permettant l'accès à la cave d'un bâtiment sis sur le fonds dominant, dans laquelle le propriétaire peut entreposer ce qu'il lui plaît.

E. 3.3.4

Enfin, l'argument selon lequel l'exercice de la servitude serait impossible en fait depuis la « privatisation » en 1976 d'une partie du chemin tombe à faux, puisque, comme on l'a vu (cf. consid. 2.3.5 supra), l'interprétation de l'inscription au registre foncier et des pièces justificatives conduit à retenir que l'assiette de la servitude litigieuse s'étend aussi à la surface correspondant au n° ad hoc bbb du plan cadastral établi le 23 avril 1976.

E. 4.1

En ce qui concerne enfin les empiétements de toiture du bâtiment n° zz des époux Z. _____ sur la parcelle n° xxx, que la cour cantonale a donné ordre aux époux Z. _____ de supprimer, les recourants reprochent aux juges cantonaux d'avoir fait une fausse application de l'art. 674 al. 3 CC. Ils soutiennent que les empiétements en question existaient déjà depuis des temps immémoriaux avant les transformations à l'origine du litige, et qu'il appartenait aux intimés d'établir que l'avant-toit litigieux dépassait effectivement plus que l'empiétement qui existait déjà avant les travaux. Ils invoquent en outre un courrier des intimés du 22 décembre 2002.

E. 4.2

L'empiétement d'une construction sur le fonds d'autrui, qui peut consister notamment en l'empiétement d'un toit dans le volume aérien d'un fonds voisin, constitue une mise à contribution illicite dudit fonds (Steinauer, op. cit., n. 1642 et 1644). Le propriétaire lésé peut donc en principe, en exerçant l'action dite négatoire (actio negatoria) de l'art. 641 al. 2 CC, exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui constitue l'empiétement; toutefois, l'art. 674 al. 3 CC limite le droit du propriétaire lésé d'exiger en tout temps la suppression de l'empiétement, en permettant à certaines conditions au

constructeur d'obtenir du juge l'attribution d'une servitude d'empiétement contre paiement d'une indemnité équitable (Steinauer, op. cit., n. 1647). Selon l' art. 674 al. 3 CC , une telle attribution présuppose premièrement que le propriétaire lésé ne se soit pas opposé à l'empiétement en temps utile (ATF 95 II 7 consid. 4b; 101 II 360 consid. 4), deuxièmement que l'auteur de l'empiétement ait été de bonne foi au moment de la construction (ATF 103 II 326 consid. 5), et troisièmement que l'attribution soit justifiée par les circonstances, ce qui requiert une pesée des intérêts en présence (ATF 78 II 131 consid. 6; Steinauer, op. cit., n. 1652 à 1656).

E. 4.3

En l'espèce, selon les constatations de fait de l'arrêt attaqué, qui lie le Tribunal fédéral (cf. consid. 1.3 supra), les travaux de rénovation de l'atelier ont été mis à l'enquête au mois de février 2002 et, en l'absence d'oppositions, le permis de construire a été délivré le 18 mars 2002. Ce n'est qu'une fois les travaux effectués qu'il s'est avéré que le pan nord du toit du bâtiment empiétait sur la parcelle n° xxx, propriété des intimés. Le 20 décembre 2002, ces derniers ont écrit au Bureau technique de la Commune de B. _____, afin de manifester leur désaccord avec cette situation. Le 22 décembre 2002, ils ont également adressé aux époux Z. _____ un courrier dans lequel ils offraient notamment d'admettre l'empiétement du pan nord du toit sur leur parcelle, en subordonnant toutefois cette concession à « l'absolue condition » que les constructeurs mettent fin à toute action contre eux et retirent en particulier leur demande tendant à la radiation de la servitude de passage à char n° aaa. Par courrier du 6 janvier 2003, les époux Z. _____ ont fourni diverses explications au Bureau technique de la Commune de B. _____; ils mentionnaient notamment avoir prolongé de 50 cm l'avant-toit de leur atelier afin de protéger la façade et les fenêtres. Par la suite, les époux Z. _____ ont encore informé ce bureau de leur décision de ramener l'avant-toit nord de leur bâtiment aux mesures qui existaient avant la transformation.

L'arrêt attaqué ne constate toutefois pas que les époux Z. _____ auraient déjà ramené l'avant-toit litigieux à ses dimensions antérieures, comme ils avaient annoncé en avoir l'intention. Il ne constate pas non plus que la toiture du bâtiment des époux Z. _____ empiétait déjà sur la parcelle des intimés avant les travaux de 2002; les allégations faites en ce sens par les recourants à l'appui de leur recours ne peuvent pas être prises en considération par le Tribunal fédéral (cf. consid. 1.3 supra).

E. 4.4

Il ressort ainsi des faits constatés par la cour cantonale que les intimés ont manifesté leur opposition dès qu'ils ont pu constater l'empiétement, en s'adressant tant au Bureau technique de la Commune de B. _____ qu'aux époux Z. _____. Quant au courrier adressé le 22 décembre 2002 par les intimés aux époux Z. _____, il subordonnait clairement l'acquiescement des intimés aux empiétements constatés notamment au retrait de la demande de radiation de la servitude de passage à char n° aaa, retrait qui n'est pas intervenu. La première des conditions posées par l' art. 674 al. 3 CC n'est donc pas réalisée. La seconde des conditions posées par cette disposition ne l'est pas davantage, dès lors que, comme l'ont retenu les juges cantonaux, il ressort clairement du courrier adressé le 6 janvier 2003 au Bureau technique de la Commune de B. _____ par les époux Z. _____ que ceux-ci ont sciemment dérogé aux plans mis à l'enquête en prolongeant de 50 cm l'avant-toit de leur atelier afin de protéger la façade et les fenêtres, si bien qu'ils ne sauraient invoquer

leur bonne foi. C'est donc sans violer le droit fédéral que l'autorité cantonale a refusé d'attribuer aux époux Z._____ une servitude d'empiétement et leur a donné ordre de supprimer les empiétements de toiture de leur bâtiment n° zz au nord-ouest et au nord-est.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement entre eux les frais judiciaires ainsi que les dépens des intimés, qui obtiennent gain de cause (art. 156 al. 1 et 7 et 159 al. 1, 2 et 5 OJ).

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