

# BGer 5C.71/2006 vom 19. Juli 2006

Bundesgericht, 2006-07-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5C.71\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.71_2006)

FR: TF 5C.71/2006 du 19 juillet 2006

IT: TF 5C.71/2006 del 19 luglio 2006

## Regeste

servitude | Droits réels

## Erwägungen

### E. 1

Le jugement attaqué tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire dont la valeur dépasse largement 8'000 fr., ainsi que la cour cantonale l'a constaté, conformément à l' art. 51 al. 1 let. a OJ , au considérant 4 de sa décision. Il constitue une décision finale prise par le tribunal suprême du canton du Valais et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal (cf. art. 23 al. 1 let. b CPC /VS). Le recours en réforme, interjeté en temps utile, est donc recevable au regard des art. 46, 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.

### E. 2.1

Les demandeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir fait une fausse application de l' art. 738 CC . Ils soutiennent que l'inscription au registre foncier suffisait à préciser l'assiette de la servitude (cf. art. 738 al. 1 CC ) et que son étendue ne pouvait donc pas être précisée par son assiette sur le terrain. De toute manière, il ne serait possible de se référer au tracé du droit de passage sur le terrain que si celui-ci avait été utilisé pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi, conditions qui ne seraient manifestement pas réalisées en l'espèce. La motivation du jugement attaqué, selon laquelle les demandeurs doivent se voir opposer la servitude telle qu'elle existait sur le terrain, serait manifestement contraire au droit et à la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon laquelle "l'acheteur d'un bien-fonds peut se fier au registre foncier, qui doit donner l'état complet des rapports juridiques de nature réelle et n'est pas tenu d'examiner sur place l'immeuble" ( ATF 98 II 191 ). La cour cantonale aurait par ailleurs violé l' art. 6 CO en déduisant de l'absence de réaction des époux B. \_\_\_\_\_ leur consentement à la construction attaquée. Enfin, les constatations de fait du jugement attaqué devraient être complétées ( art. 64 al. 2 OJ ) en ce sens qu'avant la construction du local de musique, le passage ne posait pas de problème et pouvait s'exercer sur une largeur de trois mètres à compter du mur de soutènement, comme cela résulterait du rapport de l'expert ainsi que des déclarations verbalisées d'un responsable de la société de musique Y. \_\_\_\_\_.

### E. 2.2

Selon les constatations de fait du jugement attaqué, les demandeurs ont acquis des époux B. \_\_\_\_\_ la parcelle n° xxx en 1998 (cf. lettre A supra). Cette parcelle est au bénéfice d'une servitude de passage, inscrite au registre foncier comme "servitude passage à véhicule, larg. 3 m", grevant les parcelles nos yyy et zzz, propriété de la défenderesse (cf. lettre B supra). Toutefois, au moment de l'acquisition de la parcelle n° xxx en 1998,

l'exercice de cette servitude était depuis plusieurs années limité de fait par l'implantation du local à musique que la défenderesse a construit en 1995 sur sa parcelle n° yyy. En effet, la largeur de la route d'accès entre le mur de soutènement et le mur gouttereau est du local de musique oscille entre 2,50 m et 3,14 m. En outre, l'avant-toit du local de musique surplombe la route de telle manière qu'il n'y a qu'une largeur de 1,90 m entre le bord de l'avant-toit et le mur de soutènement et une hauteur de 2,39 m entre l'avant-toit et la chaussée, de sorte que la route ne peut être utilisée que par des voitures de tourisme et non par des camions (cf. lettre C supra).

### **E. 2.3**

Cet état de fait scelle le sort du litige, comme on va le voir.

#### **E. 2.3.1**

Si le tiers acquéreur d'un immeuble au profit duquel est inscrite une servitude peut se fier de bonne foi à l'inscription y relative (cf. art. 973 al. 1 CC) en ce qui concerne l'étendue de la servitude en question (cf. art. 738 al. 1 CC), il ne peut pas se fier à l'inscription quant à des points qu'elle ne précise pas, et il ne peut pas invoquer sa bonne foi si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (cf. art. 3 al. 2 CC). Or comme une personne raisonnable n'achète en principe pas un immeuble au bénéfice d'une servitude de passage sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait particulières - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (Paul Piotet, *Le contenu d'une servitude, sa modification conventionnelle et la protection de la bonne foi*, in RNR 2000 p. 284 ss, 288). Lorsque l'exercice de la servitude nécessite un ouvrage sis sur le fonds grevé, tel qu'un chemin par lequel s'exerce une servitude de passage, cet ouvrage détermine le contenu de la servitude et en limite l'étendue vis-à-vis du tiers acquéreur; les limitations résultant de l'état des lieux qui sont visibles sur le terrain sont ainsi opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra pas invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance (Liver, *Zürcher Kommentar*, Band IV/2a/1, 1980, n. 55 ad art. 738 CC).

#### **E. 2.3.2**

En l'espèce, lorsque les demandeurs ont acquis leur immeuble en 1998, les limitations à l'exercice de la servitude de passage litigieuse résultant de la configuration des lieux - largeur limitée à 2,50 m entre le mur de soutènement et le mur gouttereau est du local de musique; hauteur limitée à 2,39 m au-delà d'une distance de 1,90 m depuis le mur de soutènement - étaient parfaitement visibles sur le terrain. Ces limitations découlant de l'état des lieux délimitaient l'étendue de la servitude vis-à-vis de l'acquéreur du fonds dominant et sont ainsi opposables aux demandeurs. Ceux-ci ne peuvent invoquer leur bonne foi du moment que celle-ci est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'eux.

#### **E. 2.3.3**

Le jugement attaqué se révèle ainsi conforme au droit fédéral en tant qu'il retient que les demandeurs ne peuvent invoquer un droit de passage plus étendu que celui qui pouvait être exercé lors de l'acquisition de leur immeuble en 1998 au vu de la configuration - inchangée depuis lors - des lieux. L'arrêt cité par les demandeurs (ATF 98 II 191 consid. 4) ne leur est d'aucun secours, dès lors que la question qui s'y posait était celle de savoir si l'acquéreur d'un terrain pouvait invoquer la garantie des défauts (art. 197 CO) du fait de la présence

sur le terrain d'une route qui n'avait fait l'objet d'aucune inscription au registre foncier et qui l'obligeait à modifier un projet de construction. Il ne s'agissait donc pas, comme en l'espèce, de savoir si le tiers acquéreur d'un immeuble au bénéfice d'une servitude de passage peut ignorer de bonne foi les limitations à l'exercice de cette servitude, telles que la présence de bâtiments réduisant par endroits la largeur ou la hauteur du passage, qui ne ressortent pas du registre foncier mais sont clairement visibles sur le terrain (cf. consid. 2.3.1 supra).

#### **E. 2.3.4**

Quant au reproche fait à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 6 CO en déduisant de l'absence de réaction des époux B. \_\_\_\_\_ leur consentement à la construction du local de musique, il tombe à faux dès lors qu'il porte sur un fait largement antérieur à l'acquisition par les demandeurs de leur parcelle. Il en va de même de la requête tendant à compléter l'état de fait ( art. 64 al. 2 OJ ) en ce sens qu'avant la construction du local de musique, le passage ne posait pas de problème et pouvait s'exercer sur une largeur de trois mètres à compter du mur de soutènement. Le point de savoir si les précédents propriétaires de la parcelle des demandeurs avaient accepté la construction du local de musique litigieux, de même que celui de savoir si le passage pouvait s'exercer sur une largeur de trois mètres avant ladite construction, sont sans pertinence pour l'issue du litige. Ce qui est décisif, c'est que les demandeurs, lorsqu'ils ont acquis leur immeuble, ne pouvaient ignorer de bonne foi les limitations à l'exercice de la servitude litigieuse qui découlaient, de manière visible sur le terrain, de l'implantation du local à musique.

#### **E. 3**

Il résulte de ce qui précède que le recours, mal fondé, doit être rejeté. Les demandeurs, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, solidairement entre eux ( art. 156 al. 1 et 7 OJ ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens, puisque la défenderesse n'a pas été invitée à répondre au recours et n'a ainsi pas assumé de frais pour la procédure devant le Tribunal fédéral ( art. 159 al. 1 et 2 OJ ; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. V, 1992, n. 2 ad art. 159 OJ ).

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