

BGer 5D 115/2010 vom 21. Februar 2011

Bundesgericht, 2011-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5D_115_2010

FR: TF 5D 115/2010 du 21 février 2011

IT: TF 5D 115/2010 del 21 febbraio 2011

Regeste

action en revendication | Droits réels

Erwägungen

E. 1.1

L'immatriculation et la description de chaque immeuble dans le Registre foncier fédéral ne peut s'effectuer que sur la base d'une mensuration officielle (art. 950 al. 1 CC et 40 al. 1 Tit. fin. CC), dont la loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (RS 510.62; LGéo) fixe les exigences qualitatives et techniques (cf. art. 950 al. 2 CC) et dont l'exécution relève de la compétence des cantons (cf. art. 34 al. 2 let. a LGéo ainsi que art. 12 et 43 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle [RS 211.432.2; OMO] et art. 210 al. 1 LACC/VS). En Valais, la procédure d'abornement des immeubles - entrant dans le cadre de la procédure de mensuration officielle - est réglée par l'ordonnance du Conseil d'Etat du 29 juin 2006 sur la mensuration officielle (cf. art. 1er et 2 let. b de la loi cantonale du 16 mars 2006 concernant la mensuration officielle et l'information géographique; RS/VS 211.6; ci-après: loi cantonale sur la mensuration). Cette ordonnance prévoit notamment que les limites sont déterminées sur la base des indications et des déclarations des propriétaires, des actes de mutation inscrits au registre foncier, de la description des biens-fonds du cadastre communal et des plans du cadastre, des anciens titres d'acquisition et des contrats de servitudes existants (art. 6 al. 3). Une fois établis, les croquis concernant la détermination des limites sont déposés publiquement pendant une durée de trente jours (art. 16 al. 1 de la loi cantonale sur la mensuration). Les propriétaires concernés peuvent alors former une réclamation motivée contre la décision fixant les limites auprès de la commission de mensuration nommée par le conseil communal (cf. art. 8 et 16 al. 3 de la loi cantonale sur la mensuration). A l'encontre de la décision prise sur réclamation, ils peuvent ensuite ouvrir action auprès du Juge civil compétent dans un délai de trente jours (cf. art. 16 al. 4 de la loi cantonale sur la mensuration; cf. aussi art. 211 et 212 LACC/VS). En Valais, le juge de commune instruit et juge définitivement les contestations pécuniaires lorsque la valeur ne dépasse pas 5'000 francs, ainsi que toutes les questions incidentes qui s'y rattachent (art. 21bis al. 2 CPC /VS). Le juge de district connaît en dernière instance cantonale des pourvois en nullité formés contre les jugements des juges de commune (art. 22 al. 5 CPC /VS).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement attaqué rejette le pourvoi en nullité interjeté contre la décision du juge de commune qui a admis l'action civile tendant au « rattachement » à la parcelle de base no 194 du « parterre de fleurs » que le recourant, propriétaire de la parcelle voisine no 193, avait revendiqué avec succès dans le cadre de la procédure d'abornement. Il s'agit là d'une décision rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) dans un litige de nature

pécuniaire. Dans une telle cause, la voie du recours en matière civile n'est en principe ouverte que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), selon les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). En l'espèce, tant l'objet du litige (la propriété d'un « parterre de fleurs » au pied d'un escalier) que la procédure suivie en instance cantonale (cf. supra, consid. 1.1 in fine) indiquent que ce seuil n'est pas atteint. Le recourant ne soutient au demeurant pas autre chose. Il ne prétend par ailleurs pas (art. 42 al. 2, 2ème phrase, LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), ce qui permettrait de déroger à l'exigence de la valeur litigieuse. Le recours en matière civile n'est dès lors pas ouvert en l'espèce.

E. 1.3

L'arrêt attaqué ne pouvant ainsi pas faire l'objet d'un recours ordinaire, il ne peut être attaqué que par la voie du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF), dont les conditions apparaissent remplies. En effet, le recours, interjeté par la partie défenderesse qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente et qui a donc qualité pour recourir (art. 115 LTF ; cf. ATF 133 III 421 consid. 1.1), est dirigé contre une décision finale de dernière instance cantonale (cf. supra, consid. 1.1 in fine; art. 75 et 90 al. 1 LTF , auxquels renvoient respectivement les art. 114 et 117 LTF). Il a par ailleurs été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 en liaison avec l' art. 117 LTF), compte tenu des fêtes d'été (art. 46 al. 1 let. b LTF).

E. 1.4

Le mémoire de recours doit indiquer les conclusions (art. 42 al. 1 LTF). Si le Tribunal fédéral admet le recours, il peut en principe statuer lui-même sur le fond (art. 107 al. 2 LTF). La partie recourante ne peut dès lors se borner à demander l'annulation de la décision attaquée, mais elle doit également, en principe, prendre des conclusions sur le fond du litige. En l'espèce, le recourant conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué dans le sens des considérants du Tribunal fédéral. On comprend néanmoins à la lecture de son recours que celui-ci tend à la réforme de la décision entreprise dans le sens d'une attribution de la surface litigieuse à la parcelle no 193 dont il est propriétaire. Partant, ses conclusions sont recevables.

E. 2

Le recours constitutionnel ne peut être exercé que pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral ne se saisit que des griefs soulevés et motivés de façon détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 et 117 LTF ; ATF 133 III 439 consid. 3.2 p. 444). Il doit statuer sur la base des faits constatés dans la décision attaquée; il ne peut rectifier ou compléter que les constatations de fait auxquelles l'autorité précédente est parvenue en violation des droits constitutionnels (art. 118 LTF), pour autant que la partie recourante mette en évidence, dans le détail, les constatations prétendument viciées (ATF 133 III 393 consid. 7.1 p. 398, 439 consid. 3.2. p. 445).

E. 3

Le litige porte sur la propriété d'un « parterre de fleurs » qui avait été intégré, au terme de la procédure d'abornement, à la parcelle no 193 (cf. supra, consid. B). Il s'agit d'une surface située « près de l'entrée de la PPE 15A » à laquelle conduit un escalier désigné comme partie commune dans le plan de répartition de la propriété par étages de la parcelle de base no 194. Dans le cadre de l'action civile en revendication ouverte par les propriétaires de ce

dernier bien-fonds, le juge de district a, sur pourvoi en nullité du propriétaire de la parcelle no 193, confirmé la décision du juge de commune attribuant la surface litigieuse à la parcelle no 194. En bref, le juge de district s'est d'abord attaché à décrire la procédure d'immatriculation des immeubles, notamment celle prévue par le droit cantonal valaisan. Il a ensuite exposé dans quelle mesure le Registre foncier cantonal valaisan produit les effets attachés au Registre foncier fédéral avant l'introduction de celui-ci ainsi que la portée des plans de cadastrations communaux. Il a enfin circonscrit la portée du plan de répartition de la propriété par étages au sens de l' art. 33b al. 2 ORF . Procédant à la subsumption, il a reproché au juge de commune d'avoir statué en contradiction avec les pièces du dossier. Il a plus précisément relevé que celui-là était tombé dans l'arbitraire en retenant, notamment sur la base du « croquis de division du 27 mai 1968 », que la limite litigieuse, pour être conforme à la volonté des parties à l'acte de partage du 17 mai 1968, devait, à partir de l'angle nord-ouest du bâtiment, suivre la façade de ce dernier, en ligne droite, jusqu'à la route communale. Il a toutefois considéré qu'une telle décision qui vise en définitive à retenir comme limite celle qui ressort du plan du 4 juin 2008 établi dans le cadre de la procédure de mensuration et qui intègre le pied des escaliers et la surface litigieuse à la parcelle no 194 n'était pas arbitraire dans son résultat au regard de l'ensemble du dossier. A cet égard, il a jugé que, si le plan cadastral et le « croquis de division » indiquaient une limite ne se situant pas exactement dans le prolongement de la façade du bâtiment, mais plutôt légèrement en retrait, le plan de répartition joint à l'acte de constitution de la propriété par étages instrumenté le 17 juillet 1992 mentionnait, quant à lui, une limite sensiblement différente, ce que le notaire avait d'ailleurs lui-même reconnu. Qualifié de « croquis » par ce dernier, ce document - signé par les parties à l'acte constitutif de la propriété par étages et, dès lors, notamment par le recourant, au demeurant propriétaire de la parcelle voisine no 14b - n'avait par ailleurs pour but que de déterminer les espaces de la parcelle de base en jouissance exclusive et non de fixer la limite litigieuse entre les parcelles précitées. Il en résultait de plus que les parties à l'acte avaient accepté que toute la surface s'étendant au moins jusqu'à l'angle nord-est du bâtiment fasse partie de la parcelle de base. De surcroît, la configuration des lieux telle qu'elle ressortait dudit plan ainsi que des photographies produites en cause démontraient sans aucune ambiguïté que le pied des escaliers - partie commune portant le no 6 - menant à l'appartement du premier étage se situait exactement à ce même angle du bâtiment et que le côté est de la surface litigieuse se trouvait exactement dans le prolongement du pied de ces mêmes escaliers. Par ailleurs, tant le plan cadastral que le « croquis de division » et le plan de répartition des unités d'étages ne bénéficiaient pas de la foi publique et ne constituaient dès lors que des indices dans le cadre de l'analyse qui devait conduire à déterminer à laquelle des parcelles il convenait de rattacher la surface litigieuse. De l'avis autorisé du géomètre, aucun de ces documents ne correspondait au demeurant à la réalité, s'agissant de la surface litigieuse. Pour le surplus, le fait que le recourant ou des personnes de sa famille se soient occupés pendant de nombreuses années du parterre de fleurs n'était pas encore suffisant pour permettre de qualifier d'arbitraire la solution retenue. En effet, que les propriétaires de l'appartement du rez-de-chaussée semblaient s'être désintéressés de l'entretien de cette surface ou avoir toléré que le recourant ou des membres de sa famille l'aient entretenue durant plusieurs années ne pouvait rendre insoutenable une solution tenant compte de la volonté concordante de toutes les parties à l'acte constitutif de propriété par étages - au nombre desquelles figurait notamment le recourant - selon laquelle les parties communes englobaient notamment le pied des escaliers précités et, dès lors, de manière parfaitement soutenable, comme il avait été dit, la

plate-bande revendiquée. Enfin, le juge de commune n'était nullement tombé dans l'arbitraire en retenant - sans enfreindre sur ce point son devoir de motiver sa décision - le fait que le recourant n'avait pas formellement allégué avoir possédé de manière paisible et interrompue (recte: ininterrompue) la surface pendant au moins trente ans et en considérant qu'il n'y avait ainsi pas lieu d'examiner plus avant (cf. art. 66 al. 1 CPC) la question de la prescription acquisitive dont il s'était prévalu pour la première fois lors du débat final.

E. 4

Lorsque, comme en l'espèce, le pouvoir d'examen de l'autorité cantonale de dernière instance était limité à l'arbitraire, le Tribunal fédéral examine librement la manière dont celle-ci a fait usage de sa cognition restreinte, en recherchant si c'est à tort que cette autorité a nié l'arbitraire de l'appréciation critiquée. En effet, on ne saurait admettre une double limitation du pouvoir d'examen du Tribunal fédéral (« arbitraire au carré »; ATF 116 III 70 consid. 2b p. 71 s.; 112 Ia 350 consid. 1 p. 351). Cependant, comme la décision entreprise est celle qui a été rendue par l'autorité cantonale de dernière instance et non pas le jugement à elle déferé, ce libre examen ne saurait être opéré de manière plus approfondie que celui auquel l'autorité cantonale de dernière instance s'est elle-même livrée (ATF 112 Ia 166 consid. 3b p. 170). Quant au grief tiré de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), tel qu'il est motivé, il n'a pas de portée propre par rapport à celui tiré de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.).

E. 5

Le recourant soutient que le juge de district ne pouvait confirmer, dans son résultat, la décision du juge de commune en se fondant sur la limite indiquée sur le plan du géomètre officiel, sans se mettre en contradiction avec la décision du 20 mai 2008 de la commission des mensurations cadastrales attribuant la surface litigieuse à la parcelle « MC 193 », précisément en dérogation à la limite figurant sur ce plan. On peine à suivre un tel raisonnement. A l'encontre de la décision de la commission des mensurations cadastrales prise sur réclamation, les propriétaires concernés peuvent ouvrir action auprès du juge civil compétent dans un délai de trente jours (cf. art. 16 al. 4 de la loi cantonale sur la mensuration; cf. aussi art. 211 et 212 LACC/VS). En vertu de la loi, la décision de la commission, nommée pour mettre fin aux litiges en matière de nouvelles mensurations cadastrales, peut ainsi être contestée devant le juge civil dans le cadre d'une action tendant à la constatation ordinaire de la propriété. Elle ne saurait dès lors lier cette dernière autorité. Le recourant entend par ailleurs tirer argument du fait qu'un mur de 1 m 10 au point le plus haut, délimitant la surface litigieuse, empêcherait un accès direct depuis l'appartement du rez. Nonobstant que cet état des lieux ne ressort pas de l'arrêt attaqué sans que le recourant ne soulève aucun grief à cet égard (cf. supra, consid. 2), on ne voit pas en quoi le nonaccès direct au parterre de fleurs plaiderait à lui seul pour une intégration de celui-ci à la parcelle no 193. Enfin, le recourant reproche au juge de district de ne pas avoir exposé les raisons qui l'ont amené à considérer que la décision du juge de commune ne souffrait d'aucun défaut de motivation s'agissant de la question de la prescription acquisitive. Derechef, la critique surprend. En relevant que le juge de commune n'était pas entré en matière sur ce point, motifs pris que l'intéressé n'avait pas allégué, dans son mémoire-réponse du 2 septembre 2008, avoir possédé de manière paisible et ininterrompue la surface pendant au moins trente ans et n'avait, par ailleurs, invoqué le moyen que lors du débat final, le juge de district a clairement expliqué en quoi la décision du juge de commune était suffisamment motivée.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux intimés, qui, invités à répondre sur la requête d'effet suspensif, s'y sont opposés sans succès.

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