

## **BGer 5P.104/2006 vom 19. Juli 2006**

Bundesgericht, 2006-07-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5P.104\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.104_2006)

FR: TF 5P.104/2006 du 19 juillet 2006

IT: TF 5P.104/2006 del 19 luglio 2006

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

En vertu de l' art. 57 al. 5 OJ , il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le recours en réforme jusqu'à droit connu sur le recours de droit public. Cette disposition est justifiée par le fait que, si le Tribunal fédéral devait d'abord examiner le recours en réforme, son arrêt se substituerait à la décision cantonale, rendant ainsi sans objet le recours de droit public, faute de décision susceptible d'être attaquée par cette voie ( ATF 122 I 81 consid. 1; 120 Ia 377 consid. 1 et les arrêts cités). Il n'y a pas lieu d'y déroger en l'espèce.

Formé en temps utile ( art. 89 al. 1 OJ ) contre une décision finale (cf. art. 87 OJ ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 OJ ; cf. art. 23 al. 1 let. b CPC /VS), le recours est en principe recevable, sous réserve des griefs qui auraient dû être soulevés par la voie du recours en réforme ( art. 84 al. 2 OJ ; cf. consid. 2.2.3 infra).

#### **E. 2.1**

Les recourants reprochent à l'autorité cantonale une appréciation arbitraire des preuves à deux égards: d'une part pour avoir retenu que les époux B.\_\_\_\_\_ ne s'étaient pas opposés à la construction du local de musique, et d'autre part pour n'avoir pas retenu que l'intimée savait que la construction du local de musique restreignait la servitude existante et ne pouvait dès lors être de bonne foi. 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.

Les recourants font également grief à l'autorité cantonale d'avoir violé leur droit d'être entendus ( art. 29 al. 2 Cst. ) en ne prenant pas en compte les photographies aériennes déposées à l'occasion du débat final, photographies dont il ressortirait que les époux B.\_\_\_\_\_ utilisaient jusqu'à la construction du local de musique un autre accès que celui de la servitude, passant par la parcelle n° ccc. Une fois cet accès supprimé par ladite construction, les époux B.\_\_\_\_\_ auraient cherché à obtenir une restitution de l'accès par le tracé de la servitude. Comme ce tracé était restreint en raison du local de musique, ils auraient préféré vendre leur bien plutôt que de lutter pour obtenir justice.

Les recourants se plaignent enfin d'arbitraire dans l'application de la loi, plus particulièrement d'une interprétation arbitraire de l' art. 738 CC . Selon eux, dans la mesure où le contenu de la servitude se dégageait clairement de l'inscription au registre foncier, il n'était pas possible de se référer à la manière dont celle-ci avait été exercée, d'autant qu'il résulterait du rapport de l'expert ainsi que des déclarations verbalisées d'un responsable de la société de musique Y.\_\_\_\_\_ 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.

## **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 recourants 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.

C'est donc à tort que les recourants se plaignent d'une application erronée du droit civil fédéral, application qui ne peut de toute manière pas être critiquée dans le cadre d'un recours de droit public lorsque, comme en l'espèce, la voie du recours en réforme au Tribunal fédéral est ouverte ( art. 84 al. 2 OJ ; ATF 124 III 134 consid. 2b).

Quant aux griefs tirés d'une prétendue appréciation arbitraire des preuves et d'une prétendue violation du droit d'être entendu des recourants, ils tombent à faux dès lors qu'ils portent sur des faits largement antérieurs à l'acquisition par les recourants de leur parcelle, qui sont sans pertinence pour l'issue du litige.

### **E. 3**

Il résulte de ce qui précède que le recours, mal fondé en tant qu'il est recevable, doit être rejeté dans cette même mesure. Les recourants, 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 l'intimée 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.