

# **BGer 5P.422/2005 vom 9. Januar 2006**

Bundesgericht, 2006-01-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5P.422\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.422_2005)

FR: TF 5P.422/2005 du 9 janvier 2006

IT: TF 5P.422/2005 del 9 gennaio 2006

## **Regeste**

art. 9 Cst. (servitude, mesures provisionnelles) | Droits réels

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal fédéral examine d'office et avec une pleine cognition la recevabilité du recours dont il est saisi ( ATF 131 I 153 consid. 1 p. 156 et les arrêts cités).

#### **E. 1.1**

La décision de mesures provisionnelles, fondée en particulier sur l' art. 322 LPC /GE, rendue en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 OJ ), peut être attaquée par la voie du recours de droit public. En effet, la condition d'un préjudice irréparable posée à l' art. 87 al. 2 OJ - par quoi la jurisprudence entend un dommage juridique qui ne peut être réparé ultérieurement, notamment par la décision finale ( ATF 131 I 57 consid. 1 p. 59 ) -, est de toute manière réalisée (arrêt 4P.155/1994 du 4 novembre 1994, consid. 2, in: RSPI 1996 II 241; arrêt 4P.144/1989 du 15 janvier 1990, consid. 2, in: SJ 1990 p. 179; en général: ATF 118 II 369 consid. 1 p. 371 et les arrêts cités).

#### **E. 1.2**

Interjeté à temps pour arbitraire dans l'application du droit fédéral ainsi que dans l'appréciation des preuves, le présent recours est aussi recevable sous l'angle des art. 84 al. 1 let. a et 89 al. 1 OJ.

#### **E. 1.3**

Statuant sur un recours de droit public dirigé contre une décision de mesures provisionnelles, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue, dès lors que, compte tenu du but assigné à cette procédure particulière, le juge n'examine la cause que de façon sommaire et provisoire ( ATF 120 II 393 consid. 4c p. 397/398; 104 Ia 408 consid. 4 p. 413; 97 I 481 consid. 3b p. 486/487 et les références citées dans ces arrêts). Aux termes de l' art. 90 al. 1 let. b OJ , l'acte de recours doit contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Le justiciable qui exerce un recours de droit public pour arbitraire ne peut se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait dans une procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'un libre pouvoir d'examen ( ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262 et les arrêts cités); en particulier, il ne saurait se contenter d'opposer sa thèse à celle de la juridiction cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision se fonde sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables ( ATF 125 I 492 consid. 1b p. 495), sous peine d'irrecevabilité - partielle ou totale - de son recours ( ATF 123 II 552 consid. 4d p. 558).

## **E. 2**

La Cour de justice a considéré que les travaux litigieux ne consistent pas dans l'édification d'un "autre bâtiment" - selon les termes de l'acte constitutif de la servitude -, mais dans l'extension à raison de 119 m<sup>2</sup> environ du bâtiment existant, à savoir l'agrandissement de la piscine intérieure ainsi que la création d'un sauna, d'un hammam, d'une salle de repos et d'une salle de bains au premier étage. Comme une telle extension n'est de nature ni à permettre l'habitation pour une seconde famille, ni à modifier la distribution intérieure afin d'augmenter le nombre de logements, le requérant n'a pas rendu vraisemblable que ces travaux contreviennent au sens et au but que la servitude revêt pour le fonds dominant. L'intéressé est, d'ailleurs, malvenu de s'en plaindre, puisqu'il a requis et obtenu l'autorisation de construire sur sa parcelle une villa annexe avec un garage. A titre subsidiaire - "en tout état de cause" -, l'autorité cantonale a estimé que la démarche du requérant est abusive au sens de l'art. 2 al. 2 CC, car elle vise à utiliser sa position pour obtenir de sa partie adverse une indemnité pour un préjudice sans relation avec le projet: d'une part, alors qu'il avait été avisé de la nature des travaux par courrier du 22 février 2005, le requérant a tardé à manifester son désaccord avec le projet d'agrandissement de la piscine, et il ne pouvait avoir été induit en erreur au sujet de leur ampleur, l'architecte ayant spécifié que les travaux seraient entrepris de mars à décembre, à savoir pendant 10 mois; d'autre part, dans son courrier du 14 juillet 2005, le requérant a réclamé le paiement d'une indemnité de 10% des travaux, ce qui représente 250'000 fr., montant qui est sans commune mesure avec les dégâts mineurs qui ont été causés à son immeuble.

### **E. 3.1**

Le recourant reproche tout d'abord à l'autorité précédente d'avoir nié arbitrairement le droit que lui accorde l'art. 737 al. 1 CC, à savoir de requérir toutes mesures pouvant mettre un terme aux agissements qui contreviennent à la servitude de non-bâtir; il fait valoir que l'objet de celle-ci ressort clairement des actes inscrits au registre foncier (le registre des servitudes et le plan cadastral) et que, en estimant qu'une extension de 1'000 m<sup>3</sup> est encore compatible avec l'interdiction de bâtir sur l'entier de la parcelle grevée, les juges cantonaux ont méconnu ces documents. Le recourant se plaint en outre d'une violation de l'art. 738 CC, faisant grief à la juridiction inférieure d'avoir confondu les restrictions relatives au bâtiment avec celles relatives à l'affectation, pour en conclure que les secondes servaient à interpréter et à affaiblir les premières. Elle a ainsi interprété la servitude d'après son sens et son but, alors que la restriction principale est d'interdire toute construction; or, la servitude ne peut être réduite à cette seule restriction d'affectation, sauf à justifier n'importe quelle extension du bâtiment. Au stade des mesures provisionnelles, le juge ne peut s'écarter du texte clair d'une servitude et se livrer à des interprétations. Le sens et le but de la servitude est donc clairement une interdiction de bâtir, et non pas une simple restriction d'affectation. Enfin, le recourant affirme que les magistrats d'appel ont apprécié les preuves d'une manière arbitraire en considérant qu'il n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable la violation de la servitude de non-bâtir; il prétend que les pièces produites par lui-même (n° 7, 22, 10 à 20, 26) et sa partie adverse (n° 17) établissent indéniablement, au degré de la vraisemblance, l'existence d'une servitude de non-bâtir.

### **E. 3.2**

Le recourant perd de vue que la cour cantonale a interprété la servitude au regard du contrat constitutif, lequel prohibe la construction d'un "autre bâtiment"; elle a estimé que l'extension litigieuse n'est pas un "autre bâtiment", que l'agrandissement de la piscine et ses

annexes n'entraînent pas davantage une modification de l'affectation convenue (pour une seule famille) et que, partant, le requérant n'a pas rendu vraisemblable que lesdits travaux contreviendraient au sens et au but de la servitude. C'est ensuite à tort que le recourant reproche à l'autorité précédente d'avoir procédé, au stade des mesures provisionnelles, à une interprétation de la servitude litigieuse. En effet, le prononcé de telles mesures présuppose, outre la preuve de la vraisemblance de la menace d'un dommage difficile à réparer et de l'urgence, la vraisemblance du bien-fondé de la prétention matérielle; le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond ( ATF 97 I 481 consid. 3a p. 486/487), et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Lorsqu'il peut ainsi statuer sur la base de la simple vraisemblance, le juge n'a pas à être persuadé de l'exactitude des allégations du requérant, mais il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement ( ATF 88 I 11 consid. 5a p. 14; 130 III 321 consid. 3.3 p. 325); quant aux questions de droit, il peut se contenter d'un examen sommaire ( ATF 131 III 473 consid. 2.3 p. 476). Le recourant ne dit pas, ni ne tente de démontrer, qu'il était arbitraire de retenir que l'extension de 119 m<sup>2</sup> ne constituait vraisemblablement pas un "autre bâtiment" d'après la volonté des parties au contrat de servitude; il se borne à invoquer l' art. 737 al. 1 CC , à se réclamer du libellé de la convention ("servitude de non-bâtir"), et à faire valoir que l'objet de la servitude est clair au vu de l'acte constitutif (extension à l'entier de la parcelle) et que l'extension est très importante. Par cette argumentation, il ne respecte pas les exigences de motivation posées par l' art. 90 al. 1 let. b OJ , faute d'établir en quoi la solution admise par la juridiction cantonale serait insoutenable. Lorsqu'il se prévaut de l' art. 738 CC et se plaint d'une confusion entre les restrictions relatives au bâtiment et celles relatives à l'affectation, le recourant méconnaît que l'autorité cantonale a d'abord examiné si l'extension litigieuse pouvait être qualifiée d'"autre bâtiment" et, l'ayant nié, a vérifié ensuite si la condition de l'affectation était aussi remplie. Enfin, lorsque, sous le couvert d'appréciation arbitraire des preuves, le recourant soutient que les pièces produites - c'est-à-dire le texte de la servitude, les plans et les photographies des travaux - établissent la vraisemblance de l'existence d'une servitude de non-bâtir à son profit, il ne fait que présenter sous une autre forme son grief insuffisamment motivé déduit de l'interprétation de la servitude.

#### **E. 4**

L'arbitraire du motif principal de l'autorité cantonale n'ayant pas été démontré, il est superflu d'examiner le motif subsidiaire fondé sur l'abus de droit ( ATF 130 III 321 consid. 6 p. 328; 104 Ia 381 consid. 6a p. 392), que le recourant a également critiqué (cf. sur cette exigence: ATF 129 I 185 consid. 1.6 p. 189; 119 Ia 13 consid. 2 p. 16 et la jurisprudence citée dans ces arrêts).

#### **E. 5**

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais de son auteur ( art. 156 al. 1 OJ ). L'intimé, qui a été invité à répondre tant sur la requête d'effet suspensif que sur le fond, a droit à des dépens à charge du recourant ( art. 159 al. 1 OJ ).