

GE_GERICHTE ACJC/1253/2022 vom 28. September 2022

GE Cour de justice, 2022-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1253_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1253/2022 du 28 septembre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1253/2022 del 28 settembre 2022

Erwägungen

E. 1.1

A teneur de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de Frs 10'000 au moins. En l'occurrence le jugement querellé est une décision finale (art. 236 CPC) portant sur une valeur litigieuse largement supérieure à 10'000 fr., ce que les parties ne contestent pas.

E. 1.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée. A Genève, l'instance d'appel est la Chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est formellement recevable.

E. 1.3

La Cour de céans dispose d'un pouvoir de cognition complet tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, dans les limites posées par les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) applicables à la présente procédure si bien que les griefs développés par les appelantes sont recevables.

E. 2

Dans un premier grief, les appelantes reprochent au premier juge d'avoir procédé (i) à une constatation incomplète des faits voire (ii) à une mauvaise appréciation des preuves. Le premier juge se serait limité à mentionner l'acte notarié valant modification de la servitude litigieuse passé au printemps 2003 (supra, en fait, § C lit h), sans toutefois décrire en quoi consistait cette modification, une omission d'autant plus malvenue que l'objet du litige porte précisément sur la péjoration de la situation juridique des appelantes induite par ladite modification et son incidence sur le pouvoir de représentation des personnes y ayant consenti au nom des appelantes. A titre subsidiaire, les appelantes estiment qu'une appréciation des preuves sur la base des pièces de la procédure doit mener au constat d'un élargissement de l'assiette de la servitude stipulé à leur détriment, la largeur de

- 16/28 -

C/5073/2018-19 certains tronçons de la servitude du passage étant passée par endroit de 5,75 à 6,12 mètres, de 3,46 et 4,5 à 6,12 mètres, ou encore de 4,5 à 5,54 mètres.

E. 2.1

Le contenu de la servitude telle qu'envisagé originellement ressort de l'acte de constitution passé le 17 septembre 1998 par devant Me P_____, notaire, emportant notamment

constitution de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules litigieuse inscrite le _____ juin 2000 au registre des servitudes sous numéro RS 5_____ avec une assiette définie selon le plan de servitude 19_____ établi le 4 août 1998 par l'ingénieur et géomètre officiel O_____. La constitution de ce droit réel limité (résultant d'un acte notarié passé entre le 17 septembre 1998 et la fin décembre 1999) est intervenue dans le cadre du partage des parcelles constituant à l'époque [les] "L_____ " et visait à fixer les servitudes nécessaires entre les parcelles dans l'optique de futures constructions (témoin P_____). Cette constitution de servitude a eu lieu avant que ne soit érigé le complexe d'immeubles constituant les trois barrettes situées sur la partie Sud du lieu-dit les L_____, une promotion dont le chantier a été ouvert en mai 2000 pour s'achever en 2002, année au cours de laquelle furent commercialisés les lots de PPE.

Le dossier fait ressortir que la servitude litigieuse cumulait deux finalités, à savoir (i) organiser le passage à pied et pour tous véhicules à partir de la route 8_____ (située au Sud de l'ensemble des parcelles appartenant aux parties) en relation avec les trois barrettes d'immeubles situées sur la partie Sud du lieu-dit les L_____ (supra, en fait, § C lit b) et (ii) assurer la continuation dudit passage au profit de chacune des parcelles sises au Nord de ce groupe d'immeubles (supra, en fait, § C lit c). Cette finalité explique la constitution de servitudes croisées, étant précisé que – s'agissant des parcelles propriété des Communautés – l'assiette grève exclusivement la parcelle 2_____ et la parcelle dépendante 20_____.

E. 2.2

Pour ce qui touche aux appelantes, l'assiette de la servitude grève exclusivement la parcelle 2_____ et la parcelle dépendante 20_____. Elle a été dessinée et inscrite sur la base des plans fournis par l'architecte en charge de la promotion, mais avant la construction des immeubles. Une fois ceux-ci érigés, les géomètres ont procédé aux relevés du tracé tel qu'effectivement implémenté sur le terrain, à savoir le passage effectif délimité par les clôtures et les bordures, si bien que le tracé de l'assiette sur les parcelles 2_____ et 20_____ tel qu'il résulte de la servitude modifiée concrétise une adaptation du registre foncier à la réalité du terrain, un procédé usuel dans le cadre de promotions de ce type. Ces éléments ressortent du témoignage de O_____, le géomètre ayant fait les plans relatifs à la servitude originelle et à la modification de celle-ci, ainsi que l'a relevé à juste titre le premier juge (consid. C, p. 18 § 3).

Le fait que cette adaptation du registre foncier à la réalité du terrain consacre effectivement une situation d'élargissement de certaines parties du tracé par rapport à ce qui avait été conçu originellement – étant relevé par ailleurs qu'une

- 17/28 -

C/5073/2018-19 partie des modifications consacre une diminution de l'empiètement de l'assiette de la servitude sur les parcelles des appelantes (supra, en fait, § C lit i 2e tiret) – ne permet pas à lui seul de retenir une péjoration de la situation juridique de ces dernières. Il en va de même du volet de ces modification portant sur le tracé de l'assiette grevant entre elles les parcelles appartenant aux intimés (supra, en fait, § C lit i 3e tiret), qui à lui seul ne modifie en rien la charge imposée par ces fonds dominants (et les parcelles issues de la division de certains d'entre eux) sur les parcelles grevées 2_____ et 20_____.

Les données factuelles dont se prévalent les appelants sous ch. 8 de leur appel ressortent de leur pièce 37 s'agissant de l'ampleur des élargissements que consacre la modification de la servitude (supra, en fait, § C lit i): elles ne modifient pas les constats auxquels est parvenu

le premier juge et que la Cour fait siens, à savoir que pour l'essentiel la servitude modifiée se limite à consacrer une adaptation du registre foncier à la réalité du terrain issue des modalités de la réalisation de la promotion opérée par les appelantes, ainsi que cela prévaut habituellement en de telles circonstances.

Les appelantes reviennent par ailleurs longuement sur l'appréciation des faits relatifs à l'assiette de la servitude litigieuse dans le cadre de leur deuxième grief consacré à la question de l'existence d'une procuration valable (mémoire d'appel, en droit, ch. 18 à 24 notamment). Outre les constatations sus-évoquées (supra, consid. 2.1 et 2.3), la Cour entend relever ce qui suit: - l'affirmation selon laquelle "la modification opérée ne s'est de loin pas limitée à une prétendue adaptation au tracé réel" (mémoire d'appel, en droit, ch. 20 § 2) ne trouve aucune assise dans le dossier. Elle contredit le témoignage de O_____, géomètre officiel ayant fait à la fois les plans de la servitude originelle et ceux de la servitude modifiée (supra, ch. 2.2), tandis que les appelants ne produisent aucune pièce qui tendrait à établir une quelconque discrédance entre l'assiette ainsi modifiée et le tracé prévalant sur le terrain en relation avec les parcelles 2_____ et 20_____. Entendu en qualité de partie, G_____ a, lui aussi, souligné que le tracé de l'assiette modifiée était fondé sur un relevé effectué par un géomètre et correspondait à la réalité du terrain. Ainsi et contrairement à ce dont se prévalent les appelantes, la comparaison des tracés respectifs ressortant de leur pièce 37 (relevés du géomètre officiel portant sur les deux tracés successifs) ne permet nullement de déduire que l'assiette modifiée sur les parcelles 2_____ et 20_____ se distancerait du tracé effectif du chemin litigieux. - L'élargissement de l'assiette à certains endroits – qui résulte de l'implémentation de la servitude à laquelle ont procédé à l'époque (c'est-à-dire lors de la réalisation de leur propre promotion qui a débuté en mai 2000 pour se terminer courant 2002, année au cours de laquelle furent commercialisés

- 18/28 -

C/5073/2018-19 les différents lots de PPE) les propriétaires des parcelles appartenant aujourd'hui aux communautés appelantes – constitue précisément l'objet de ces modifications par lesquelles les parties prenantes s'étaient alors distancées quelque peu de l'assiette originelle établie in abstracto (à savoir avant la construction des immeubles), ainsi que cela se vérifie usuellement en pratique dans ce genre de circonstances, pour aménager concrètement ce passage (témoignages O_____, Y_____ et V_____). - Quant aux modifications du tracé de la servitude originelle ayant fait l'objet de l'intervention de G_____ (mémoire d'appel, en droit, ch. 20 dernier §), elles se rapportaient exclusivement à la partie Nord du tracé de la servitude grevant entre elles les parcelles appartenant aux défendeurs – à savoir "la modification du tracé sur les parcelles de l'Hoirie F_____/G_____/H_____/J_____/K_____" – et ne touchaient pas l'assiette grevant les parcelles 2_____ et 20_____, à l'exception de la diminution de l'emprise de l'assiette sur le Nord de la parcelle 2_____ favorable aux appelantes (supra, § B lit I deuxième et troisième tiret), ainsi que cela ressort du témoignage de O_____. Les appelantes ne sauraient en tirer la conclusion que l'intervention de G_____ aurait aussi visé une modification de l'assiette de la servitude grevant les parcelles 2_____ et 20_____ allant au-delà d'une simple adaptation à la réalité du terrain, ainsi qu'elles le prétendent. - Les communautés appelantes se prévalent par ailleurs de ce que les modifications litigieuses "n'étaient pas opérées dans un souci de bon fonctionnement des immeubles des appelantes mais bien dans le cadre de modifications globales en prévision de constructions plus importantes que prévues initialement sur les parcelles de l'Hoirie F_____/G_____/H_____/J_____/K_____" (mémoire

d'appel, en droit, ch. 21 § 1). Cette affirmation, nullement démontrée, demeure sans véritable portée et tend à occulter le fait que lesdites modifications – pour ce qui touche aux parcelles 2_____ et 20_____ – consacraient des adaptations du registre foncier à la réalité résultant de l'édification des trois barrettes d'immeubles appartenant aux appelantes; on peine à comprendre qu'à ce stade les propriétaires concernés, maîtres d'œuvre de leur propre promotion, aient eu à l'esprit de privilégier à leur détriment des contingences autres que celles liées à la bonne facture de ladite promotion lorsqu'ils ont aménagé concrètement le tracé de la servitude, étant rappelé que les parcelles 3_____, 4_____ et 1_____ (fonds dominants propriété des Appelantes N° 1, 3 et 4) bénéficient aussi de l'assiette litigieuse (pièce 11 défendeurs, p. 29). A vrai dire seule la modification de la partie Nord de l'assiette de la servitude concernant les parcelles restées en mains de l'Hoirie F___/G___/H___/J___/K_____ pourrait avoir été conçue dans cette perspective; toutefois elle ne constitue pas à elle seule une aggravation de la situation des parcelles appartenant aux appelants qui, en qualité de fonds servants, voient leur situation inchangée

- 19/28 -

C/5073/2018-19 dans la mesure où ces parcelles étaient déjà grevées au profit de l'ensemble des parcelles de l'Hoirie F___/G___/H___/J___/K_____: on ne voit pas en quoi un aménagement interne de l'assiette de la servitude entre ces fonds dominants pourrait avoir, à elle seule, une incidence sur la charge imposées aux parcelles 2_____ et 20_____.

E. 2.3

Ce grief tombe ainsi à faux. Au surplus, la préoccupation principale des appelantes se rapporte en réalité à la perspective d'un accroissement du passage des véhicules susceptible d'être induite par l'aboutissement d'un projet immobilier mené par les intimés sur leurs parcelles, une problématique qui n'est pas tant liée à l'assiette de la servitude litigieuse (mise en œuvre dans sa version modifiée depuis près de vingt ans) qu'à son utilisation au profit des fonds dominants dans la perspective de nouvelles constructions au Nord de leurs parcelles.

E. 3

Les appelantes reprochent au premier juge de ne pas avoir retenu la nullité de l'acte valant modification de servitude instrumenté les 27 mars, 8 et 25 avril et

E. 3.3

Au vu de l'ensemble de ces constatations, c'est à raison que le premier juge a retenu que Y_____ et T_____ avaient tous deux agi en vertu de pouvoirs de représentation valablement reçus, sans les outrepasser, ce qui emporte les conséquences prévues par les art. 32 al. 1 et 33 al. 2 CO. Il en découle que

- 22/28 -

C/5073/2018-19 l'inscription de la servitude RS 5_____ opérée en 2003 au registre foncier sous Pj 25_____ a été opérée en vertu d'une cause juridique valable, ce qui ferme aux appelantes la voie de l'action en rectification du registre foncier dans la mesure où les exigences posées par l'art. 975 al. 1 et 2 CC ne sont pas réunies. 4. Les appelantes reprochent au premier juge d'avoir ignoré la problématique liée à l'aggravation de la servitude du fait que son utilisation actuelle est limitée au passage d'un tracteur quelque fois par année (les fonds dominants étant actuellement voués à une utilisation agricole) alors que, dans un futur proche tel qu'envisagé par les intimés, son utilisation pourrait impliquer

306 à 465 passages de véhicules par jour, à savoir une intensité largement supérieure à l'accroissement prévisible de l'utilisation auquel on pourrait raisonnablement s'attendre (qui se rapporte au passage de quelques véhicules lié à l'implémentation de quatre à cinq villas).

4.1.1 Le propriétaire d'un bien-fonds grevé d'une servitude peut exercer l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC à l'encontre du propriétaire du fonds dominant qui excéderait son droit et porterait ainsi une atteinte directe au fonds grevé: le propriétaire d'une chose peut en effet repousser toute usurpation (action négatoire), à savoir tout trouble direct, illicite, actuel ou imminent, portant atteinte à la maîtrise de son droit (P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*, t. I, 4e éd. 2007, N 1032). L'action négatoire peut aussi être introduite pour éviter qu'une atteinte, actuellement terminée, ne se reproduise, avec l'exigence que cette atteinte doit être imminente (ATF 51 II 397 consid. 3; P.-H. STEINAUER, *op. cit.*, N 1039). Le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude peut aussi introduire une action en constatation de droit afin de faire établir le contenu de la servitude dont son bien-fonds est grevé (TF, arrêt du 14.11.2011, 5A_325/2011, consid. 2.1.2 et références).

4.1.2 La détermination du contenu de la servitude s'opère en application 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. L'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier; à supposer que celle-ci soit peu claire, incomplète ou sommaire, la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). A supposer que le titre d'acquisition ne permette pas de déterminer le contenu de la servitude, son étendue peut alors être précisée par la manière dont ladite servitude a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC). L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir,

- 23/28 -

C/5073/2018-19 s'agissant 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 le principe de la confiance; toutefois, vis-à-vis des 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; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives dès lors qu'elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 et 738 al. 2 CC; TF, arrêt du 20.1.2022, 5A_470/2021, consid. 3.1.2). Ce dernier principe interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants, du moins dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif ce qui les rend inopposables au tiers s'étant fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1).

4.1.3 Dans les limites de l'inscription et du but primitif de la servitude, le propriétaire du fonds servant peut toutefois se voir imposer certaines modifications dans l'exercice de la servitude: l'art. 739 CC prévoit que les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude. Il est en effet dans la nature des choses que l'exercice d'une servitude s'aggrave ou s'atténue au gré des circonstances; à ce titre, le seul fait que les besoins du fonds dominant conduisent à un usage accru de la servitude n'est pas déterminant (TF, arrêt du 20.1.2022, 5A_470/2021,

consid. 3.1.1). Lorsque le but poursuivi est le même, l'aggravation que le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de tolérer doit être notable (ATF 139 III 404, consid. 7.3), ce qui suppose la survenance de circonstances que les parties n'avaient raisonnablement pas en vue lors de la constitution de la servitude (ATF 139 III 404 consid. 7.3). Pour en juger, l'interprétation du contrat constitutif de servitude est à cet égard décisive: il s'agit alors de mettre l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant en balance avec les intérêts respectifs actuels, lesquels doivent être déterminés sur la base de données objectives (TF, arrêt du 20.1.2022, 5A_470/2021, consid. 3.1.1). Le principe selon lequel une aggravation minimale de la charge causée par les besoins nouveaux du fonds dominant doit être tolérée ne s'applique cependant que si l'usage nouveau de la servitude reste dans les limites du but en vue duquel cette servitude a été constituée (TF, arrêt du 20.1.2022, 5A_470/2021, consid. 3.1.1). 4.2 En fondant leur argumentation sur l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC, les appelantes estiment qu'elles peuvent se prévaloir d'un trouble illicite, actuel ou imminent. Si la question pouvait éventuellement se poser dans la perspective d'une mise en œuvre de la demande d'autorisation de construire DP 7 _____ alors que cette procédure administrative était pendante, tel n'est plus le cas dès lors que cette procédure n'a pas abouti à la suite du refus du Département compétent d'admettre un report de droits à bâtir (supra, lit B § o). Les intimés ont fait part de leur intention d'étudier un nouveau projet de mise en valeur de leurs parcelles (audition G _____), une situation qui dans son état actuel ne saurait remplir le

- 24/28 -

C/5073/2018-19 critère de l'imminence d'un trouble au sens de l'art. 641 al. 2 CC, ce qui exclut une action négatoire à ce stade. Du reste les appelantes n'y concluent pas nonobstant l'ambiguïté de leur argumentation juridique sur ce point (mémoire d'appel, en droit, ch. 28), une ambiguïté reprise en partie par le premier juge (jugement querellé, consid. D). Rien n'empêche toutefois les appelantes d'agir en constatation de droit en vue de faire établir le contenu et l'étendue de la servitude dont leurs bien-fonds sont grevés. En vertu de l'art. 738 al. 1 CC, il convient de se référer en premier lieu à l'inscription, laquelle fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations découlant de la servitude, puis à l'acte constitutif de servitude. A cet égard, l'intitulé de la servitude inscrite le _____ juin 2000 et figurant au registre des servitudes sous numéro RS 5 _____ vise un "passage à pied et pour tous véhicules" et son assiette originelle ressort du plan de servitude 19 _____ établi le 4 août 1998 par O _____ (supra, § C lit d), assiette ayant été valablement modifiée – ainsi que vient de le constater la Cour (supra, c. 3) – selon un nouveau plan dressé le 20 septembre 2002 par le même géomètre officiel (supra, en fait, § C lit i). L'acte constitutif passé le 17 septembre 1998 par devant Me P _____, qui a valeur de pièce justificative au sens de l'art. 942 al. 2 CC, indique que les comparants, membres de l'hoirie de Q _____, ont procédé à des divisions et réunions de parcelles réparties sur plus de 85'000 m². C'est dans le contexte de cette division- réunion qu'est intervenue la constitution de la servitude litigieuse: la finalité de celle-ci consistait non seulement à organiser le passage à pied et pour tous véhicules à partir de la route 8 _____ en relation avec la promotion planifiée sur les parcelles appartenant aujourd'hui aux appelantes, mais encore à assurer la continuation de ce passage au profit de chacune des autres parcelles appartenant aujourd'hui aux intimés (supra, en fait, § B lit e). Il sera observé que les parcelles des intimés sont situées en zone constructible et représentent une surface largement supérieure à celle des parcelles appartenant aux appelantes qui, sur les 85000 m² constituant initialement les parcelles de l'hoirie de Q _____, recouvrent 21058 m² (supra, en fait, § C lit b). Ces éléments ressortent

clairement du registre foncier et doivent être tenus pour déterminants s'agissant d'établir les droits et obligations inhérents à la servitude ainsi constituée. Cela prévaut non seulement à l'égard des personnes ayant comparu le 17 septembre 1998 en vue de constituer ladite servitude mais aussi à l'égard de tout acquéreur successif des parcelles appartenant aux appelantes et des parts de PPE s'y rapportant. Contrairement à ce que laissent entendre les appelantes, aucun élément du dossier ne permet de retenir que cette servitude aurait eu une vocation agricole. Le fait que l'assiette de la servitude ait été utilisée

- 25/28 -

C/5073/2018-19 pendant plusieurs années par un paysan qui exploitait des champs situés au Nord des parcelles des appelantes ne change rien à ce constat dans la mesure où l'on ne saurait inférer de cet usage provisoire une renonciation des intimés à se prévaloir du caractère constructible de leurs parcelles. L'affirmation de B_____, administrateur de la Communauté des Copropriétaires de l'immeuble 1_____ de la Commune de A_____ entendu comme partie, à teneur de laquelle la servitude aurait une vocation uniquement agricole est contraire au contenu du registre foncier et ne repose sur aucun fondement; il en va de même de la déposition similaire de C_____, administrateur de la Communauté des Copropriétaires de l'immeuble 2_____ de la Commune de A_____. Au vu de ces différents éléments, la Cour fait sien le constat auquel est parvenu le premier juge dans une application correcte de l'art. 738 CC, à savoir que la finalité de la servitude litigieuse consistait bel et bien à assurer un accès en faveur des immeubles appelés à être érigés le moment venu par les intimés sur les parcelles leur appartenant. 4.3 Les appelantes se prévalent de ce que la mise en œuvre d'un projet de construction tel que celui ayant fait l'objet de la demande préalable d'autorisation de construire DP 7_____/1, définitivement non aboutie, constituerait une aggravation de la servitude au sens de l'art. 739 CC. On ne saurait les suivre sur ce point. Ainsi que vient de le constater la Cour, le but poursuivi par la servitude dès sa création demeure le même, à savoir de permettre l'accès à des constructions à ériger sur les parcelles appartenant aux intimés, toutes situées en zone constructible et dont la surface est à peu près trois fois supérieure à celle des parcelles appartenant aux appelantes. Rien au dossier ne permet de retenir que les intimés auraient renoncé à cette finalité, laquelle demeure en conséquence d'actualité. Dans ces conditions il incombe aux appelantes qui se prévalent d'une aggravation de la charge de la servitude de démontrer que cette aggravation est notable et que sa survenance est liée à des circonstances que les parties ayant constitué la servitude ne pouvaient raisonnablement pas avoir en vue. En l'espèce les appelantes ne satisfont pas au fardeau de la démonstration qui leur incombe. Comme préalablement constaté, la finalité principale de la servitude vise à permettre un accès en faveur de parcelles constructibles s'étendant sur plusieurs hectares, à la suite d'un partage au sein de l'hoirie Q_____. Le fait que certains des attributaires (S_____ et T_____) aient pris le parti d'une valorisation rapide de leurs parcelles – commercialisées depuis lors en faveur des appelantes – ne permet pas d'inférer que les autres attributaires (les intimés) auraient par avance renoncé à en faire de même, le moment venu, dans les limites permises par les normes du droit de la construction ou encore auraient par avance consenti à ne pas utiliser l'entier de leurs droits à bâtir en vue de limiter l'incidence de la servitude litigieuse sur les parcelles 2_____ et 20_____. Du reste les appelantes ne l'allèguent pas, étant relevé que la mise à disposition provisoire de certaines des

- 26/28 -

C/5073/2018-19 parcelles au profit d'un paysan pour un usage agricole ne saurait être interprétée comme une renonciation – même partielle – par les intimés à leurs droits à bâtir. L'ATF 122 III 358 dont se prévalent les appelantes rappelle que, pour juger du caractère admissible ou non d'une aggravation de la servitude, il convient de mettre en balance l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant ayant prévalu lors de la constitution de la servitude avec les intérêts prévalant lorsque se pose la question de l'application de l'art. 739 CC (consid. 2c). En l'occurrence il s'agissait de mettre en œuvre ces principes dans l'optique d'une comparaison entre une première mise en œuvre de la servitude de passage en cause (deux habitations érigées sur le fonds dominant) et une augmentation subséquente des habitations (passage à cinq habitations). Ce contexte diffère de la présente cause en ce sens que le descriptif de la servitude litigieuse a été d'emblée envisagé de manière large et abstraite et doit se comprendre comme la possibilité donnée aux intimés, en leur qualité de propriétaires des fonds dominants, de mettre en œuvre leurs droits à bâtir de manière conforme aux dispositions de droit public applicables en matière de construction, une matière en elle-même qui n'a rien d'immuable et dont l'évolution s'agissant de l'ampleur des droits constructibles (dans un sens ou dans un autre) – n'avait rien d'improbable au moment de la constitution de la servitude. Du reste, rien n'aurait empêché les parties ayant constitué la servitude litigieuse en 1998 (supra, lit B § e) de prévoir un maximum de droits à bâtir ou une limitation des constructions possibles si elles avaient envisagé de limiter par avance la charge de la servitude litigieuse, ce qu'elles n'ont pas fait. 4.4 Au vu de l'ensemble de ces circonstances, la Cour retient que la situation prévalant lors de la constitution de la servitude ne s'est nullement modifiée depuis, ce qui exclut toute application de l'art. 739 CC. 5. 5.1 Au vu de ce qui précède, les appelantes seront déboutées des fins de leur appel et le jugement du 3 juin 2021 intégralement confirmé.

5.2 Les appelantes, qui succombent entièrement, seront condamnée aux frais (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires d'appel (art. 95 al. 2 CPC) seront arrêtés à 10'800 fr. et entièrement compensés avec l'avance effectuée. Les dépens d'appel (art. 95 al. 3 CPC) seront arrêtés à 12'000 fr., TVA et débours inclus, référence étant pour le surplus faite aux art. 104 CPC, 20 et 21 LaCC ainsi que 85 et 90 RTFMC. * * * * *

- 27/28 -

C/5073/2018-19 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté conjointement par LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 1 _____ DE LA COMMUNE DE A _____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 2 _____ DE LA COMMUNE DE A _____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 3 _____ DE LA COMMUNE DE A _____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 4 _____ DE LA COMMUNE DE A _____ contre le jugement JTPI/7287/2021 rendu le 3 juin 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5073/2018. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 10'800 fr. Les met à la charge, conjointement et solidairement, de LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 1 _____ DE LA COMMUNE DE A _____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 2 _____ DE LA COMMUNE DE A _____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 3 _____ DE LA COMMUNE DE A _____, et

de LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 4_____ DE LA COMMUNE DE A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais effectuée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 1_____ DE LA COMMUNE DE A_____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 2_____ DE LA COMMUNE DE A_____, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 3_____ DE LA COMMUNE DE A_____ et LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 4_____ DE LA COMMUNE DE A_____, conjointement et solidairement, à verser le montant de 12'000 fr. au titre de dépens à F_____, G_____, H_____, J_____ et K_____, pris conjointement et solidairement.

- 28/28 -

C/5073/2018-19 Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, juge; Monsieur Nicolas JEANDIN, juge suppléant; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

E. 6

mai 2003 par Me V_____ (supra, en fait, § C lit h) et de ne pas avoir ordonné la modification du registre foncier en ce sens que la servitude RS 5_____ soit rétablie dans son tracé originel. Les représentants des ayant-droits sur les parcelles 2_____ à 20_____ auraient agi à l'insu des appelantes en abusant de leur pouvoir de représentation; les modifications ainsi consenties l'auraient été au détriment des appelantes et des copropriétaires en PPE. Il en résulterait la nullité de l'acte avec pour conséquence que l'inscription au registre foncier en résultant, dépourvue de cause juridique valable, devant être rectifiée pour en revenir à la situation précédente.

3.1.1 L'art. 32 al. 1 CO prévoit que "les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté". Cette disposition vise la représentation directe et prévoit deux conditions cumulatives: (i) le représentant agit expressément au nom d'autrui et (ii) il dispose des pouvoirs nécessaires à ces fins. L'accomplissement de ces deux conditions est nécessaire pour que les droits et obligations stipulés passent au représenté (CR CO I – C. CHAPPUIS, art. 32 N 20). Ces principes soulèvent la problématique de l'étendue des pouvoirs du représenté qui, lorsque ceux-ci découlent d'un acte juridique, est déterminée par cet acte-même (art. 33 al. 2 CO). A supposer que le représenté sorte de ce cadre, il y a dépassement ou excès de pouvoirs: l'acte accompli l'est alors sans pouvoirs et la seconde condition posée par l'art. 32 al. 1 CO n'est pas remplie, ce qui renvoie aux règles relatives à la représentation sans pouvoir, à savoir aux art. 38 et 39 CO (CR CO I – C. CHAPPUIS, art. 33 N 17). Seule une ratification par le représenté peut guérir les effets d'une représentation ainsi viciée (art. 38 al. 1 CO); à défaut

d'une telle guérison, l'acte est invalide et ne déploie aucun effet pour le représenté.

- 20/28 -

C/5073/2018-19

3.1.2 La constitution et la modification de droits réels présuppose l'existence d'une cause juridique valable: pour ce qui tient aux droits réels immobiliers, l'art. 965 al. 1 CC prévoit qu'aucune inscription au registre foncier ne peut avoir lieu sans la légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération. Si une inscription est faite sans cause légitime, celui dont les droits réels sont ainsi lésés peut en exiger la radiation ou la modification sous réserve des droits des tiers de bonne fois (art. 975 al. 1 et 2 CC). Une inscription est faite indument lorsque le titre d'acquisition n'est pas valable, ce qui ouvre la voie à l'action en rectification du registre foncier (CR CC II – M. MOOSER, art. 975 N 21).

3.2.1 Il est constant qu'à l'occasion de la passation de l'acte valant modification de la servitude litigieuse au printemps 2003 par devant Me V_____, les copropriétaires des parcelles 2_____ à 20_____ étaient représentés pour certains par Y_____ (sous-directeur de X_____), pour d'autres par T_____. Chacun des copropriétaires avait, à l'occasion de l'acquisition de ses parts de PPE lors de leur commercialisation en 2002 par S_____ (plus précisément les sociétés auxquelles il avait cédé ses droits sous le pilotage de X_____ ainsi que cela ressort de l'audition de G_____) et T_____ – tous deux attributaires des parcelles 2_____ à 20_____ sur lesquelles a été réalisée la promotion (supra, en fait, § C lit e) – donné procuration à son vendeur "pour le représenter aux fins de signer tous actes et pièces relatifs à l'épuration, la création ou la modification" des servitudes "en charge ou en droit indispensables à la bonne exploitation de la copropriété et au bon fonctionnement des immeubles faisant partie des L_____". Cette procuration avait été insérée dans tous les actes de vente liés à la commercialisation des lots de PPE (supra, en fait, § C lit g).

3.2.2 Les appelantes reprochent au premier juge de n'avoir pas procédé aux constatations nécessaires à établir de façon précise le contenu de la modification de la servitude souscrite à leur détriment par Y_____, respectivement T_____, au printemps 2003, ce qui empêchait le tribunal de statuer sur la problématique de la validité de l'acte. Or, il a été retenu (supra, consid. 2) que ce grief n'était pas fondé, la Cour ayant en outre constaté (art. 310 lit b CPC) que les modifications incriminées, s'agissant de l'assiette grevant les parcelles 2_____ et 20_____, ont consisté à transcrire le tracé effectif du chemin tel que précédemment implémenté par les appelantes (ou plus précisément par les propriétaires précédents) lors de la réalisation de la promotion. Cette transcription n'apportait en réalité aucun changement de la charge concrètement imposée à ces deux parcelles.

3.2.3 Sur le plan juridique et indépendamment de l'absence d'incidence concrète sus-évoquée de la modification de l'assiette de la servitude, qui concrétise une situation mise en place depuis près de vingt ans, il est vrai que l'assiette modifiée selon l'acte passé au printemps 2003 par devant Me V_____ consacre des élargissements de l'assiette par certains endroits (supra, en fait, § C lit i). Or, ainsi

- 21/28 -

C/5073/2018-19 que l'a retenu le premier juge en se fondant sur le témoignage de O_____, géomètre officiel, ces changements n'ont pas eu pour conséquence des modifications

fondamentales de l'assiette et n'excèdent pas ce qui prévaut ordinairement dans le cadre de la réalisation d'une promotion de ce type, à l'issue de laquelle les parties adaptent l'assiette d'une servitude de passage déjà inscrite à la réalité (jugement querellé, consid. C, p. 18 § 3). Ce constat dans son ensemble est en outre confirmé par divers témoignages: - P_____, notaire, a souligné le caractère admissible de procurations données par avance dès lors qu'il s'agit d'une simple adaptation de l'assiette de la servitude et non pas de la modification de tout un réseau de servitudes (supra, en fait, § C lit r/dd). - Y_____, intervenu à la signature des servitudes au nom de X_____, s'est lui aussi référé à la pratique consistant à ajuster après coup l'assiette des servitudes à la réalité du terrain une fois les bâtiments terminés (supra, en fait, § C lit d/ff). - Me V_____ a relevé (i) que le procédé sus-évoqué est courant en vue de faciliter la modification ultérieure de servitudes – voire-même en créer d'autres – sur la base du fonctionnement concret de la promotion réalisée et (ii) qu'en l'espèce les modifications consenties entraînent dans le contexte de la procuration tel qu'envisagé (supra, en fait, § C lit d/gg).

3.2.4 De plus et contrairement à ce que soutiennent les appelantes, il n'est pas établi que X_____ (plus précisément son sous-directeur Y_____) aurait agi au détriment des intérêts de celles-ci dans le but de préserver ceux de la famille [de Q_____] (mémoire d'appel, en droit, ch. 15). Cela semble peu vraisemblable puisque X_____ assumait à l'époque les fonctions d'administrateur des immeubles appartenant aux appelantes (supra, en fait, § B lit g): ce représentant était dès lors d'autant mieux placé pour agir dans le sens bien compris de la défense des intérêts des titulaires de parts de PPE, qu'il devait apprécier avec une prudence accrue au vu de ses fonctions de gérant des immeubles de la promotion. Le fait – établi – que X_____ a par la suite manqué à son devoir d'informer les copropriétaires de ces modifications, doit certes être déploré même si le dossier n'établit pas que cette omission ait été volontaire. En tout état de cause, cet épisode ne saurait remettre en cause l'existence de pouvoirs de représentation valables en faveur de Y_____ et de T_____ lors de la signature, au printemps 2003, de l'acte ayant abouti à la modification de la servitude litigieuse.

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