

GE_GERICHTE ACJC/1403/2017 vom 31. Oktober 2017

GE Cour de justice, 2017-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1403_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1403/2017 du 31 octobre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1403/2017 del 31 ottobre 2017

Erwägungen

E. 27

octobre 2016; 5D_190/2014 du 12 mai 2015; 5A_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 2.1.1).

2.1.3 Selon l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1), l'abus manifeste d'un droit n'étant pas protégé par la loi (al. 2).

Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse. Si elle le fait, c'est un venire contra factum proprium, qui constitue un abus de droit, dès lors que la partie adverse pouvait compter qu'elle n'abandonnerait pas la position qu'elle avait prise antérieurement en connaissance de cause. La prétention de cette partie ne mérite pas la protection du droit

- 11/17 -

C/2182/2014 (ATF 133 III 61 consid. 4.1; 130 III 113 consid. 4.2; arrêt du Tribunal 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1 et les références citées). De même, l'exercice d'un droit sans intérêt digne de protection, ou qui conduirait à une disproportion entre des intérêts justifiés, peut aussi se révéler abusif (arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2014 du 15 mai 2014 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, l'appelante se prévaut de la servitude de vue n° 2 _____ et de la servitude de restriction d'usage n° 3 _____ à l'appui de ses prétentions, les autres servitudes n'étant pas concernées.

Tout d'abord, il convient de relever que la servitude de vue, qui s'étend sur une bande de 6 mètres en bordure des parcelles nos 1 _____ et 4 _____, n'est pas affectée par les installations dont se plaint l'appelante, dès lors que dites installations se situent en dehors de l'assiette de cette servitude. De plus, selon les constatations du Tribunal établies lors du transport sur place, la visibilité sur le lac depuis la parcelle de l'appelante n'est ni obstruée ni retreinte, quel que soit l'emplacement où l'on se situe sur la parcelle. Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la servitude de vue, dont la finalité tend à garantir une vue dégagée sur le lac depuis la parcelle no 4 _____, n'est pas violée en l'espèce.

Quant à la servitude de restriction d'usage, l'appelante prétend d'une part qu'elle concernerait l'ensemble de la propriété, y compris la "casquette", et, d'autre part, qu'elle imposait une surface exclusivement "herbeuse ou similaire", sans prévoir de dérogation, ne laissant ainsi pas de place pour des installations, même techniques, d'un autre revêtement.

2.2.1 S'agissant de la surface concernée, deux plans contradictoires figurent au registre foncier, l'un portant sur l'entier de la parcelle et le second (plan 3) uniquement sur la toiture de la villa. La Cour retiendra avec le Tribunal que c'est la surface définie au plan 3 qui est déterminante. D'une part, le texte de l'inscription de la servitude s'y rapporte expressément, sans aucune ambiguïté (Une servitude de restriction d'usage, telle qu'elle figure au symbole F1 du plan original N° 3). D'autre part, il est précisé par une mention spéciale apposée au registre foncier que le plan figurant en page 2 ne bénéficie pas de la foi publique. De plus, le géomètre qui a établi les plans de servitudes a confirmé que celui figurant en page 2 ne correspondait pas à ce qui avait été convenu et que c'était le plan 3 qui, selon lui, faisait foi. Les témoins H_____ et I_____ ont eux aussi confirmé que seule la toiture de la villa était concernée par la servitude, ce qui exclut le plan figurant en page 2. Ainsi, la thèse de l'appelante ne trouve aucun appui dans le dossier et est, de surcroît, contredite par l'ensemble des pièces et témoignages.

- 12/17 -

C/2182/2014

Il n'est pas contesté que la "casquette" ne constitue pas un élément de toiture. Il s'agit, en effet, d'un élément distinct et indépendant, situé en contre-bas du toit, et destiné à une fonction de pare-soleil.

Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient l'appelante, la partie dénommée la "casquette" n'est pas comprise dans l'assiette de la servitude. Dès lors, il ne peut être exigé qu'elle soit elle-aussi recouverte par une surface "herbeuse ou similaire".

2.2.2 Bien que le type de végétation posé sur la toiture ait longuement été discuté en première instance, l'appelante ne le remet pas en cause, considérant elle-même que le lichen utilisé comme est conforme à la définition de "genre herbeux" (écritures du 5 avril 2017, p. 7).

Reste à examiner si cette végétalisation doit être appliquée sur l'intégralité du toit ou si d'autres éléments, soit en l'occurrence les tuyaux de ventilation, les panneaux solaires et le gravier dont se plaint l'appelante peuvent être tolérés.

Certes, la servitude prévoit une surface végétalisée, sans mentionner de dérogation. L'appelante ne peut toutefois en tirer argument. En effet, selon les explications du témoin H_____, les servitudes ne mentionnent en principe jamais les éléments de chauffage, ventilation, sanitaire et d'électricité, de sorte que l'absence d'inscription à cet égard ne signifie pas pour autant que les installations dont il est question ne sont pas conformes à la servitude. Bien que l'intention des époux fût d'obtenir un toit végétalisé, l'architecte F_____ les avait cependant prévenus que le toit ne pouvait être libre de toutes installations, certains éléments techniques devant nécessairement être aménagés en toiture. Partant, l'appelante ne peut prétendre que la servitude s'entendait par une absence totale de tout équipement.

En particulier, il doit être admis que les tuyaux de ventilation sont conformes à la servitude, dès lors que leur emplacement en toiture n'est pas exclu par celle-ci, que ce type d'aménagement est du reste usuel et qu'il a été annoncé à l'appelante. Par ailleurs, il ressort des déclarations des architectes F_____ et H_____ que s'il est certes techniquement possible de faire sortir ces tubes en façade, cette solution n'est pas adaptée pour ce type de construction moderne et serait inesthétique pour tout le monde, aussi bien pour les habitants

de la villa que pour les tiers. Partant, ces éléments doivent être tolérés.

Il en va de même du pourtour en gravier. Selon les observations des témoins, cet aménagement représente un système de drainage permettant l'écoulement des eaux de pluie, nécessaire en cas de construction d'un toit végétalisé. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est en l'occurrence pas concevable de prévoir une toiture végétalisée, exempte de ce système. Si une végétation par gazon serait certes, selon le paysagiste, faisable sans gravier, il s'avère qu'une telle

- 13/17 -

C/2182/2014 solution n'est in casu pas réalisable dans la mesure où, nécessitant une sur-isolation et une importante quantité de terre, les prescriptions imposées par la servitude de hauteur seraient dès lors dépassées. En définitive, en exigeant une toiture végétalisée et en acceptant le lichen utilisé, de type "Genève", l'appelante ne peut parallèlement s'opposer à la pose de gravier, qui en est un corollaire nécessaire.

2.3 En revanche, les panneaux solaires ne peuvent s'inscrire dans le cadre autorisé par la servitude dans la mesure où ils ne constituent pas des aménagements indispensables et généralement admis en toiture, ni nécessaires à l'exercice de la servitude. Compte tenu du fait qu'ils couvrent une partie non négligeable de la toiture, initialement prévue en revêtement végétalisé, force est de constater qu'ils entravent, de par leur emplacement et leur nature, la servitude de restriction d'usage. L'appelante ne peut toutefois s'en plaindre et solliciter leur retrait pour les motifs qui suivent.

Il résulte en effet de la procédure que l'appelante a toléré l'aménagement des installations litigieuses, de sorte qu'en sollicitant désormais leur retrait elle fait preuve d'un comportement contradictoire, constitutif d'un abus de droit.

Concernant les panneaux solaires, ainsi que des dalles et le gravier sur lesquels ils reposent, l'ensemble de ces éléments ont été prévus au plus tard lors de la demande d'autorisation de construire complémentaire de 2009, puisque les plans établis dans ce cadre les font apparaître. Ces plans ont été soumis à l'appelante avant qu'elle retire son opposition à ladite autorisation. C'est donc en toute connaissance de cause que l'appelante a procédé au retrait de son opposition, autorisant ainsi la construction projetée, incluant les cinq panneaux solaires. Le comportement ultérieur adopté par les époux A_____ et K_____ confirme du reste qu'ils ne s'opposaient plus à la pose des panneaux solaires. En effet, l'époux de l'appelante a participé activement aux discussions quant à la disposition des panneaux solaires et un accord a finalement été trouvé entre les parties, dans le cadre duquel l'intimé a accepté de poser des panneaux plus performants, nécessitant en conséquence moins d'inclinaison, et de modifier leur emplacement pour qu'ils soient le moins visible possible. Ces mesures ont été efficaces, puisque le Tribunal a pu constater que les panneaux n'étaient quasiment plus visibles depuis la résidence de l'appelante.

C'est en vain que l'appelante tente d'expliquer que son époux aurait agi seul et sans son consentement, dès lors qu'il ressort de la procédure qu'elle a elle-même initié les procédures judiciaires à l'encontre des époux D_____ et E_____, qu'elle s'est vu soumettre les plans de construction et qu'elle a personnellement participé aux séances hebdomadaires avec son époux et les architectes.

- 14/17 -

C/2182/2014

Dès lors, contrairement à l'avis de l'appelante, la chronologie des faits et le comportement adopté par les époux A_____ et K_____ indiquent que malgré leurs contestations formées dans un premier temps, ces derniers ont au final accepté la pose des panneaux solaires à certaines conditions, en l'occurrence respectées. L'appelante ne peut dès lors revenir sur sa position, sous peine de commettre un abus de droit. De surcroît, dans la mesure où les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis son logement, sous réserve d'un seul panneau perceptible depuis le côté ouest de la terrasse, sa prétention tendant à les faire enlever s'avère manifestement disproportionnée au vu des intérêts en présence.

En ce qui concerne les tuyaux de ventilation - dont la présence ne viole en tout état pas la servitude -, le témoin H_____ a confirmé qu'un accord entre les parties était également intervenu sur ce point, ce qui avait conduit l'intimée à raccourcir au maximum ces installations, au risque de mettre en péril les garanties de construction. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'y a pas lieu de mettre en doute les déclarations de ce témoin, entendu sous serment. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que ses rapports avec l'intimée ont pu influencer la teneur de sa déposition, ce d'autant plus que ses déclarations sont constantes, cohérentes et correspondent à celles faites par d'autres témoins. On ne voit d'ailleurs pas pour quelles raisons l'intimée aurait procédé de la sorte si ce n'est dans le cadre d'un accord conclu avec l'appelante. Cette dernière ne saurait dès lors se rétracter. Par ailleurs, la position de l'appelante est incohérente, dans la mesure où elle persiste à solliciter le retrait de ces tuyaux pour des questions esthétiques alors que leur retrait conduirait à un résultat encore plus incommode, selon les déclarations unanimes des architectes. Cette prétention, au demeurant dépourvue d'intérêt digne de protection, est dès lors également constitutive d'un abus de droit.

L'appel, infondé, sera donc rejeté.

2.4 Dans son appel joint, l'intimée sollicite le maintien du bac contenant les arbustes sur le toit, au motif qu'il s'agit d'une installation amovible qui n'obstrue pas la vue de l'appelante ou, à défaut, qu'il soit ordonné à cette dernière de faire construire un mur à la limite des deux parcelles pour conserver l'intimité de chacune des parties, comme cela avait été convenu.

Comme l'a retenu le Tribunal, le bac à arbustes n'est pas prévu par les plans, ni par les autorisations de construire, dont l'appelante a eu connaissance. Cette installation n'a pas non plus fait l'objet de discussion ni de négociation avec l'appelante ou son époux. Ainsi, contrairement aux éléments évoqués ci-dessus, l'intimée ne peut se prévaloir d'une acceptation de l'appelante sur ce point. Or, de par son emplacement et sa hauteur, ce bac contrevient à la servitude de restriction d'usage ainsi qu'à la servitude limitant la hauteur maximale de construction, ce qui n'est pas contesté. Le fait qu'il s'agisse d'une installation amovible demeure sans

- 15/17 -

C/2182/2014 incidence, dès lors qu'elle n'échappe pas de ce fait aux effets et à l'étendue de la servitude.

Quant à la construction du mur à la limite des deux parcelles, l'arrangement dont se prévaut l'intimée n'est pas démontré. Si le témoin H_____ a confirmé qu'il était initialement prévu de faire construire un mur entre les deux parcelles et que la servitude de vue réserve effectivement ce droit, il n'est en revanche pas établi que cela résulte d'une entente entre les

parties à caractère contraignant pour l'appelante.

L'appel joint, infondé, sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé dans son intégralité. 3. Compte tenu du fait que les parties succombent toutes deux dans leurs appel et appel joint respectifs, les frais relatifs à ceux-ci seront laissés à la charge de chacune d'entre elles.

Les frais judiciaires de l'appel principal seront fixés à 2'000 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de appelante (art. 106 al. 2 CPC) et entièrement compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de l'appel joint, qui porte sur une faible partie du litige, seront fixés à 500 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC) et entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC), le solde en 1'500 fr. lui étant restitué.

Un montant de 6'500 fr. débours et TVA compris sera alloué à titre de dépens à B_____ dans le cadre de l'appel principal (art. 85 et 90 RTFMC).

Les dépens alloués à A_____ pour l'appel joint seront quant à eux fixés à 1'500 fr., débours et TVA compris, compte tenu du travail moins important qu'il a impliqué (art. 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 16/17 -

C/2182/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 9 novembre 2016 par A_____ et l'appel joint interjeté le 27 janvier 2017 par B_____ contre le jugement JTPI/11935/2016 rendu le 21 septembre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2182/2014-3. Au fond : Les rejette et confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel principal à 2'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais correspondante, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 6'500 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Arrête les frais judiciaires de l'appel joint à 500 fr., les met à la charge de B_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer le solde en 1'500 fr. à B_____. Condamne B_____ à verser à A_____ 1'500 fr. titre de dépens d'appel joint. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

- 17/17 -

C/2182/2014 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.

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