

GE_GERICHTE ACJC/264/2012 vom 23. Juni 2011

GE Cour de justice, 2011-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_264_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/264/2012 du 23 juin 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/264/2012 del 23 giugno 2011

Regeste

Résumé: 1. L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen. En vertu de la présomption de l'art. 150 al. 1 CPC, il est admissible dans le cadre de la maxime des débats d'admettre comme non contestés les faits retenus dans la décision attaquée s'ils ne sont pas critiqués par l'appelant (consid. 2). 2. Pour apprécier l'existence de l'utilité de la servitude pour le fonds dominant au sens de l'art. 736 al. 1 CC, il faut examiner en si le propriétaire du fonds dominant a encore un intérêt à exercer la servitude selon son but initial et quel est le rapport entre cet intérêt et celui qui existait au moment de la constitution de la servitude (consid. 3.1). 3. Lorsque les motifs de la constitution de la servitude ne peuvent plus être déterminés objectivement, il convient de présumer qu'en constituant une servitude, les parties visaient le but qui découlait raisonnablement des besoins résultant de l'usage du fonds dominant, compte tenu des circonstances de l'époque. La nature de ce fonds est ainsi déterminante (consid. 3.1). 4. La libération selon l'art. 736 al. 2 CC suppose que les faits qui aggravent la charge pour le fonds servant soient postérieurs à la constitution de la servitude et que l'intérêt au maintien de la servitude soit devenu proportionnellement ténue, que ce soit en raison d'une diminution de l'intérêt du propriétaire du fonds dominant ou d'une aggravation de la charge pour le propriétaire du fonds servant (consid. 3.2). 5. Une servitude limitant le droit à bâtir, qui a été constituée à une époque où le fonds grevé se situait dans un périmètre à faible densité de construction ne peut être rachetée pour la seule raison que le fonds servant se trouve actuellement en périmètre urbain à forte densité de construction et que l'intérêt à la construction s'est par conséquent accru (consid. 3.2)

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC). Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC). Une contestation relative à l'exercice d'une servitude foncière est une affaire patrimoniale (ATF 109 II 491 consid. 1c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 5A_839/2010 consid. 1.1 et 1.2). Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, on retiendra l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1). Les parties ne s'entendant pas sur la valeur litigieuse, sa détermination appartient à la Cour (art. 91 al. 2 CPC) qui n'est pas liée par la valeur fixée par le Tribunal (TAPPY, Code de procédure commenté, 2011, n. 50 ad art. 91; REETZ/- THEILER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2011, n. 39 zu art. 308). La valeur se calcule en fonction du dernier état des conclusions principales devant la première instance (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 LPC).

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions principales prises en première instance tendaient à la radiation de la servitude de restriction du droit de bâtir en faveur des parcelles 9***, 10*** et 11*** grevant les parcelles 1*** à 7***. Il est constant qu'une servitude de restriction du droit de bâtir diminue la valeur du fond qu'elle grève. Savoir si cette diminution est plus élevée que l'augmentation dont bénéficie le fonds dominant est une question qui peut rester indécidée pour les motifs suivants. La servitude litigieuse interdit les constructions de plus d'un étage et les combles alors que le PLQ comprenant les parcelles grevées permet l'édification de bâtiments comportant six étages et un attique. A surfaces au sol égales, des bâtiments comportant six étages et attique sur rez-de-chaussée présentent un potentiel de valorisation supérieur à celui d'édifices d'un étage et combles sur rez-de-chaussée puisque les surfaces locatives y sont plus importantes. La valeur litigieuse correspond ainsi à la différence entre les valeurs de rendement des deux types de constructions, qui ne peut être chiffrée avec précision, mais qui est certainement supérieure à 10'000 fr., voire 30'000 fr. Par conséquent, c'est la voie de l'appel qui est ouverte.

E. 1.3

Formé par une partie à la procédure (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 12 ad Intro ad art. 308-334) au moyen d'un acte écrit et motivé dans un délai de 30 jours à compter de la notification du jugement (art. 311 al. 1CPC), l'appel est recevable.

- 7/13 -

C/12877/2009

E. 2

L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). En vertu de la présomption de l'art. 150 al. 1 CPC, il est admissible dans le cadre de la maxime des débats d'admettre comme non contestés les faits retenus dans la décision attaquée s'ils ne sont pas critiqués par l'appelant (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, p. 137; REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 38 zu art. 311). Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont recevables aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 3

Les appelants soutiennent que la servitude litigieuse n'offrirait à l'intimé qu'une utilité réduite, disproportionnée en regard des charges imposées aux fonds servants.

E. 3.1

Selon l'art. 736 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (al. 1). Il peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (al. 2).

L'utilité pour le fonds dominant se définit conformément au principe de l'identité de la servitude, selon lequel celle-ci ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée. Il faut ainsi examiner en premier lieu si le propriétaire du fonds dominant a encore un intérêt à exercer la servitude selon son but initial et quel est le rapport

entre cet intérêt et celui qui existait au moment de la constitution de la servitude (ATF 130 III 554 consid. 2 = JdT 2004 I p. 245; ATF 107 II 331 consid. 3 = JdT 1982 I p. 118; arrêt du Tribunal fédéral 5A_527/2011 consid. 4.1.1). L'intérêt du propriétaire du fonds dominant s'apprécie selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 consid. 2 = JdT 2004 I p. 245; ATF 121 III 52 consid. 3a).

La marche à suivre pour déterminer l'intérêt originel d'une servitude est la même que celle pour déterminer son contenu (arrêt du Tribunal fédéral 5C.13/2007 consid. 5.2 = DC 2008 p. 72, no 141; ARGUL GROSSRIEDER, Les causes d'extinction des servitudes foncières, 2005, n. 750).

Pour déterminer le contenu et l'étendue d'une servitude, le juge se fondera en premier lieu sur l'inscription au Registre foncier (art. 738 al. 1 CC). Dans la mesure où les droits et les devoirs respectifs en ressortent clairement, elle est décisive pour fixer le contenu de la servitude. Si l'inscription n'est pas claire ou fait défaut, il faut remonter au fondement de l'acquisition, c'est-à-dire au contrat constitutif de la servitude. Si le titre d'acquisition n'est pas concluant, le contenu de la servitude peut être déterminé par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps sans contestation et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC) (ATF 137

- 8/13 -

C/12877/2009 III 145 consid. 3.1; ATF 132 III 651 consid. 8 = SJ 2007 I p. 165; ATF 131 III 345 consid. 1.1 = JdT 2005 I p. 567; ATF 130 III 554 consid. 3.1 = JdT 2004 I p. 245).

L'interprétation du contrat constitutif de la servitude s'effectue de la même manière que les déclarations de volonté (ATF 137 III 145 consid. 3.2.1 et ATF 130 III 554 consid. 3.1 = JdT 2004 I p. 245; arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2007 consid. 2.2.3).

Lorsque les motifs de la constitution de la servitude ne peuvent plus être déterminés objectivement, il convient de présumer qu'en constituant une servitude, les parties visaient le but qui découlait raisonnablement des besoins résultant de l'usage du fonds dominant, compte tenu des circonstances de l'époque. La nature de ce fonds est ainsi déterminante (ATF 107 II 331 consid. 3b = JdT 1982 I p. 118).

E. 3.2

La libération selon l'art. 736 al. 2 CC suppose que les faits qui aggravent la charge pour le fonds servant soient postérieurs à la constitution de la servitude et que l'intérêt au maintien de la servitude soit devenu proportionnellement ténu, que ce soit en raison d'une diminution de l'intérêt du propriétaire du fonds dominant ou d'une aggravation de la charge pour le propriétaire du fonds servant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_265/2009 consid. 6.3 = DC 2010 p. 76, no 196 et S. c. B du 17 décembre 1998 consid. 6c = SJ 1999 I p. 102). Cela signifie que la libération intervient (contre indemnité) lorsque l'utilité de la servitude pour l'ayant droit est demeurée la même, mais qu'en raison de l'accroissement notable de la charge, il est devenu proportionnellement ténu (ATF 107 II 331 consid. 4 = JdT 1982 I p. 118).

Est sans importance pour l'aggravation des charges, le fait que le prix payé pour l'acquisition du fonds servant n'est justifié que pour un usage non restreint par la servitude (ATF 107 II 331 consid. 4 = JdT 1982 p. 118; arrêt du Tribunal fédéral 5C.213/2002 consid. 3.2 = RNRF 2004 p. 93). L'aggravation des charges ne peut pas non plus résulter du fait que la construction du terrain grevé est devenue rentable alors que cela ne représentait

auparavant qu'une éventualité plus ou moins lointaine (ATF 107 II 331 consid. 5a = JdT 1982 p. 118).

Par ailleurs, un plan d'affectation ou des prescriptions de droit public sur les constructions ne privent pas les servitudes existantes de leur validité (ATF 134 III 341 consid. 2.2 = JdT 2008 I p. 216; ATF 107 II 331 consid. 4 = JdT 1982 p. 118; arrêt du Tribunal fédéral 5C.213/2002 consid. 3.2 = RNR 2004 p. 93).

Une servitude limitant le droit à bâtir, telle une servitude de villa ou de limitation de hauteur de construction, qui a été constituée à une époque où le fonds grevé se situait dans un périmètre à faible densité de construction ne peut être rachetée

- 9/13 -

C/12877/2009 pour la seule raison que le fonds servant se trouve actuellement en périmètre urbain à forte densité de construction et que l'intérêt à la construction s'est par conséquent accru (ATF 107 II 331 consid. 5b = JdT 1982 p. 118; arrêt du Tribunal fédéral S. c. B du 17 décembre 1998 consid. 6c = SJ 1999 I p. 102). En effet, c'est précisément au moment où l'intérêt à construire du fonds grevé devient actuel que les servitudes de limitation ou d'interdiction du droit à bâtir doivent remplir leur fonction. Celles-ci ont été constituées dans ce but, de sorte que l'accroissement de l'intérêt à bâtir du fond servant ne saurait constituer à lui seul un motif de libération. Celle-ci est admissible en revanche lorsqu'à cause de l'interdiction de bâtir le fonds servant ne peut plus être utilisé rationnellement (ATF 107 II 331 consid. 5b et 5c = JdT 1982 p. 118; ARGUL GROSSRIEDER, op. cit., n. 536).

E. 3.3

En l'espèce, l'intérêt actuel de l'intimé à l'exercice de la servitude litigieuse est évident. Le périmètre formé par les parcelles des appelants et celle de S_____ ne comportant que cinq villas individuelles entourées chacune d'un jardin, l'intérêt de l'intimé réside à conserver un dégagement devant sa parcelle, d'y maintenir un espace de verdure et de ne pas avoir à proximité immédiate de sa parcelle un bâtiment de six étages et attique.

S'agissant du but originel de la servitude, ni les inscriptions aux feuillets des fonds servants du Registre foncier, ni le libellé figurant dans le Registre des servitudes ne renseignent sur les motifs des constituants de la servitude litigieuse. L'acte constitutif n'étant pour le surplus pas produit, il convient de rechercher le but qui découle raisonnablement des besoins résultant de l'usage du fonds de l'intimé, compte tenu des circonstances au moment de la constitution.

La servitude a été inscrite le 6 juillet 1951. Selon les faits retenus par le Tribunal - non contestés par les parties -, le plan directeur cantonal en matière d'aménagement du territoire de 1948 prévoyait pour la zone concernée une densification jusqu'à 200 habitants par hectare, voire supérieure. Cet élément est toutefois sans portée puisque rien n'indique que les constituants aient créé la servitude en fonction de cet objectif du plan directeur, sa simple antériorité n'étant pas suffisante à cet égard. Il n'apparaît pas non plus qu'au moment de la constitution de la servitude, il existait des restrictions du droit à bâtir sur le fonds dominant de quelque nature que ce soit. Par conséquent, l'affirmation des appelants selon laquelle la servitude ne devait protéger la vue que depuis une construction comportant un étage au plus est sans fondement. Pour le surplus, la procédure ne révèle aucune information sur l'usage du fonds dominant à ce moment, ni sur la nature des éventuelles

constructions qui y étaient érigées.

Dès lors que le fonds dominant n'était pas soumis à une limitation du droit à bâtir, l'intention du propriétaire de ce fonds était de pouvoir construire sans restriction sur son terrain tout en n'étant lui-même pas exposé aux désagréments que comporte la proximité immédiate au sud de sa parcelle d'immeubles aux

- 10/13 -

C/12877/2009 dimensions mêmes moyennes. Par ailleurs, dans la mesure où l'assiette de la servitude forme une surface de forme carrée de l'ordre de 4'850 m², le propriétaire du fonds dominant entendait profiter d'un dégagement important.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'intérêt actuel de l'intimé correspond à celui qui a motivé la constitution de la servitude. La densification de la zone concernée durant les soixante dernières années n'a pas fait disparaître l'intérêt à l'exercice de la servitude, mais l'a, au contraire, accru.

Enfin, que l'intimé se soit engagé envers des tiers à renoncer au bénéfice de la servitude est sans pertinence. Indépendamment du principe de la relativité des conventions, l'intimé ne s'est pas obligé envers des propriétaires de fonds servants. Ainsi, on ne saurait interpréter les engagements de l'intimé comme l'expression d'une perte d'intérêt à l'exercice de la servitude, étant en outre rappelé que l'intérêt est déterminé par des éléments objectifs, et non subjectifs.

E. 3.4

Reste encore à examiner si la charge des fonds servants a augmenté au point de devenir disproportionnée avec l'intérêt du propriétaire du fonds dominant.

Les appelants font valoir que compte tenu des objectifs actuels de la politique de l'aménagement du territoire pour le périmètre concerné, concrétisés par différents PLQ, la charge que représente pour eux la servitude litigieuse s'est accrue de façon notable. Ils soutiennent à cet égard que cette servitude consacre, de fait, une interdiction de bâtir, alléguant qu'en raison de la politique de densification des autorités, celles-ci n'accordent plus d'autorisation de construire à des projets ne correspondant pas à cette politique, ni de rénover les constructions existantes.

Non formulée devant le premier juge, cette circonstance constitue un nouvel allégué qui ne répond pas aux conditions de recevabilité de l'art. 317 al. 1 let. b CPC. De surcroît, il n'est pas établi. Ainsi, la servitude litigieuse n'empêche pas l'utilisation rationnelle des fonds grevés, étant précisé qu'ils comportent des villas qui peuvent être louées.

En tout état de cause, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus (cf. supra consid. 3.2), le simple fait que les fonds grevés se trouvent aujourd'hui dans un périmètre à forte densité présentant un intérêt accru à la construction, en raison des PLQ édictés par les autorités, ne permet pas la radiation de la servitude contre indemnité, étant rappelé que les plans d'affectation du territoire n'ont aucune incidence sur une servitude de restriction du droit à bâtir.

Au vu de ce qui précède, la Cour retient qu'il n'y a pas de disproportion entre l'intérêt à l'exercice de la servitude et la charge que celle-ci représente pour les fonds servants.

L'appel sera ainsi rejeté.

- 11/13 -

C/12877/2009

E. 4

Les frais de première instance sont confirmés (art. 318 al. 3 CPC). Les frais d'appel seront mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les frais judiciaires d'appel sont arrêtés à 1'200 fr. et sont entièrement compensés par l'avance effectuée (art. 105 al. 1 et 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat de Genève. La valeur litigieuse n'étant pas chiffrée, les dépens seront arrêtés à 4'000 fr. compte tenu du faible degré de complexité de la cause s'agissant des faits et du degré moyen en ce qui concerne le droit. Ils comprennent le défraiement de l'avocat, les débours nécessaires ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée (art. 95 al. 3 et 105 al. 2 CPC; art. 20 et 21 LaCC; art. 84, 85 al. 2 et 90 RTFMC).

E. 5

Bien que non chiffrée, la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (cf. supra consid. 1.2), ce qui ouvre la voie du recours en matière civile contre le présent arrêt. * * * * *

- 12/13 -

C/12877/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ SA, Y_____ SA, T_____, Z_____, W_____, V_____ et U_____ contre le jugement JTPI/9609/2011 rendu le 23 juin 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12877/2009-16. Au fond : Confirme ce jugement. Met les frais d'appel solidairement à la charge de X_____ SA, Y_____ SA, T_____, Z_____, W_____, V_____ et U_____. Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr. et les compense intégralement avec l'avance effectuée qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne X_____ SA, Y_____ SA, T_____, Z_____, W_____, V_____ et U_____ à payer solidairement à R_____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

- 13/13 -

C/12877/2009 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 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.