

GE_GERICHTE ACJC/406/2020 vom 17. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_406_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/406/2020 du 17 avril 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/406/2020 del 17 aprile 2020

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Une contestation relative à l'exercice d'une servitude foncière est une affaire patrimoniale (ATF 135 III 496 consid. 1.2; 109 II 491 consid. 1c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 5A_125/2014 du 29 janvier 2015 consid. 1). 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).

En l'espèce, l'intimée ne conteste pas que la valeur litigieuse atteigne 10'000 fr. Compte tenu du fait que la servitude litigieuse est le seul accès à la villa des appelants et au regard du prix des villas dans le canton de Genève, ce montant paraît adéquat. L'appel, déposé dans le délai légal de trente jours et répondant aux exigences de forme est par conséquent recevable (art. 311 CPC).

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a. ils sont invoqués ou produits sans retard; b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants devant la Cour, à savoir des photographies prises en août et octobre 2018 auraient pu être produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables.

E. 3

Le Tribunal a considéré qu'il n'existait aucun motif tiré de l'étroitesse et de la dangerosité prétendument excessives du chemin de servitude de passage pour

- 8/16 -

C/6430/2016 ordonner l'élargissement de l'assiette de la servitude. La largeur de 2,50 mètres était suffisante compte tenu du fait que le chemin, en cul-de-sac, était rectiligne, ne faisait que 28 mètres de longueur, que le trafic motorisé y était faible et devait s'effectuer au

pas. A cela s'ajoutait que le chemin était élargi sur toute sa longueur par une bande de terre et de gravier d'un mètre environ de sorte que sa largeur utile était de 3,5 mètres, soit suffisante pour le croisement des véhicules des parties et de piétons et cyclistes.

Les appelants font valoir que l'utilisation du chemin par leurs véhicules et par des piétons et cyclistes est dangereuse en raison de son étroitesse. Sa largeur de 2,50 mètres était inférieure aux normes de l'Union des professionnels suisse de la route d'octobre 1992 ("normes VSS"). Le passage n'était pas élargi car la bande mentionnée par le Tribunal était terreuse, inaccessible par mauvais temps, et pourrait disparaître si l'intimée décidait d'y planter une haie. Les véhicules de secours ne pouvaient pas utiliser ce chemin trop étroit.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 694 al. 1 CC, le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Le droit de passage nécessaire implique une "expropriation privée", de sorte que, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes. Le droit de passage fondé sur le droit de voisinage ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité. Il n'y a nécessité que si une utilisation ou une exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que celui-ci fait totalement défaut ou est très entravé. La simple opportunité d'améliorer une voie d'accès existante, mais qui n'est pas absolument satisfaisante, ne fonde pas le droit au passage nécessaire, pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire. Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un bien-fonds situé dans une zone d'habitation peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur pour autant que la topographie des lieux le permette. L'existence d'une situation de nécessité au sens de l'art. 694 CC dépend des circonstances du cas concret (arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1). L'accès doit être possible pour les services publics tels que pompiers, police et ambulances (PIOTET, Commentaire romand, n. 24 ad art. 694 CC).

E. 3.2

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que les appelants n'avaient pas établi qu'ils avaient le droit d'exiger de l'intimée un élargissement de la servitude de passage.

En effet, le chemin en question est un cul-de-sac de 28 mètres de longueur et les seuls véhicules à moteur qui sont autorisés à l'emprunter, en dehors des véhicules

- 9/16 -

C/6430/2016 de la Commune destinés à entretenir la parcelle communale 3_____, sont ceux des appelants.

Les éléments du dossier, notamment le rapport d'inspection du Tribunal, établissent que le croisement des véhicules des appelants avec les piétons ou les cyclistes empruntant le chemin est parfaitement possible, ce d'autant plus que le chemin litigieux est bordé d'une bande de terre et de gravier d'environ 1 mètre de largeur, sur laquelle les usagers peuvent, au besoin, se ranger pour laisser le passage. Il ressort à cet égard des photographies annexées au procès-verbal d'inspection du Tribunal que cette bande n'est pas uniquement terreuse, mais comprend également du gravier.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'usage de cette bande de terrain deviendra à l'avenir impossible en raison du fait que l'intimée projetterait d'y planter

une haie.

Le fait que les véhicules d'entretien de l'intimée utilisent également ce chemin n'est pas une raison d'ordonner son élargissement. En effet, il ressort des témoignages des employés chargés de l'entretien du jardin Robinson situé sur la parcelle appartenant à l'intimée que lesdits véhicules n'empruntent le chemin litigieux qu'environ une fois par mois en moyenne, à raison d'un aller et retour durant la journée.

Contrairement à ce que prétendent les appelants, il n'y a aucune raison de douter de la véracité de ces témoignages. Le seul fait que les témoins soient employés de l'intimée et qu'ils aient, par hypothèse, évoqué certains aspects de la procédure avec leur employeur ne permet pas de conclure qu'ils se seraient rendus coupables de faux témoignages. Les photographies produites par les appelants n'établissent quant à elles pas que les passages des véhicules d'entretien de l'intimée seraient plus fréquents que ce qu'a retenu le Tribunal. Aucun témoin n'a par ailleurs confirmé l'exactitude des déclarations des appelants. Au vu de la faible fréquence de passage de véhicules à moteur sur ce chemin, l'on peut attendre des appelants que si, une fois ou l'autre, deux véhicules doivent se croiser, l'un ou l'autre de ceux-ci effectue la manœuvre d'évitement nécessaire. A cet égard, il ressort de la procédure que ladite manœuvre peut être effectuée en quelques instants. Les appelants font valoir que la largeur prévue de la servitude, de 2,50 mètres, ne respecte pas les "normes VSS". Les appelants, qui reconnaissent que ces normes ne sont pas des règles de droit, n'indiquent cependant pas à quelle norme

- 10/16 -

C/6430/2016 spécifique ils se réfèrent. Ils n'établissent pas non plus quel est son contenu ni ne démontrent qu'elle est applicable en l'espèce. A cet égard, l'intimée a relevé, sans être contredite sur ce point par les appelants, que ces normes sont des recommandations édictées pour le réseau routier public; le chemin de servitude ne faisait pas partie de l'espace routier public, ces normes ne lui étaient pas applicables. Les appelants ne démontrent pas non plus la véracité de leurs allégations selon lesquelles l'accès à leur parcelle serait impossible pour des véhicules de secours tels qu'ambulance ou camion de pompier.

Il ressort de ce qui précède que les appelants bénéficient actuellement d'une issue suffisante sur la voie publique, de sorte que leur demande tenant à l'élargissement du chemin faisant l'objet de la servitude litigieuse a été rejetée à bon droit par le Tribunal.

E. 4

Le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas lieu de contraindre l'intimée à requérir une autorisation de construire une clôture le long du chemin de la servitude dans le but de séparer ledit chemin du reste de la parcelle communale, ceci dans le but d'empêcher les véhicules d'entretien communaux d'accéder à la parcelle communale. La pose d'une clôture à cet emplacement n'était pas prévue par l'acte constitutif de servitude. Les appelants n'avaient jamais prétendu avant 2015 être en droit d'obtenir la pose d'une telle clôture, alors même qu'ils étaient en litige avec l'intimée depuis 2002. Cela reviendrait à privatiser une partie du domaine communal au profit des appelants, ce qui n'était pas concevable. La mention dans l'acte constitutif de servitude de la pose d'une clôture parmi les travaux d'aménagement de la servitude n'émanait pas de D._____ SA et seule cette dernière était susceptible d'être engagée à ce titre. En tout état de cause, la pose d'une telle clôture, qui réduirait la largeur utile du chemin en rendant inutilisable la bande de terre et de gravier rendrait le chemin dangereux.

Les appelants font valoir, au fil d'une argumentation peu claire, que le contrat constitutif de la servitude prévoit la pose d'une clôture séparant le chemin et la parcelle de l'intimée. Il existait à l'époque une haie et un skate-park qui "faisaient office de clôture naturelle" de sorte que la pose d'une clôture artificielle n'était pas nécessaire. L'autorisation de la Commune pour poser une clôture du côté attenant à la parcelle des appelants n'était pas nécessaire. L'intimée n'avait pas au moment de la constitution de la servitude l'intention de conserver un accès au jardin Robinson car cet accès n'était pas possible à l'époque du fait de la haie précitée.

E. 4.1

Selon l'art. 738 CC l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). 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

- 11/16 -

C/6430/2016 bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier. 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). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle 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, 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 la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. On tiendra compte en particulier du but poursuivi par les parties lors de la constitution de la servitude (arrêt du Tribunal fédéral 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2 et 4.1.3).

E. 4.2

En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ni l'inscription au registre foncier, ni l'acte constitutif de la servitude ne prévoient d'obligation à charge de l'intimée de requérir une autorisation de construire une clôture sur la partie de la servitude qui jouxte sa parcelle 3_____, le long du chemin objet de la servitude. On ne voit pas comment la mention selon laquelle la société D_____ SA, laquelle n'est pas partie au présent litige, s'engageait, en 2001, à prendre en charge les frais d'établissement et d'aménagement du passage objet de la servitude, notamment ceux de pose de clôture, pourrait être interprétée comme signifiant que l'intimée aurait, actuellement, l'obligation de requérir une autorisation de construire une clôture à l'emplacement désigné par les appelants. L'inscription au registre foncier et l'acte constitutif de servitude sont parfaitement clairs, de sorte qu'il n'y a pas place en l'espèce à interprétation de la volonté des parties. Les développements des appelants sur ce point sont dès lors dénués de pertinence. En tout état de cause, les éléments relevés par les appelants ne leur sont d'aucun secours. Le fait que la pose d'une clôture à l'époque n'était pas nécessaire en raison de la présence d'une haie et d'un skate-park le long du chemin tend

plutôt à confirmer que l'intimée ne s'est pas engagée à accepter la pose d'une clôture à cet endroit au moment de la constitution de la servitude puisqu'elle n'avait aucune raison de le faire.

- 12/16 -

C/6430/2016 Les questions de savoir si les appelants avaient besoin ou non de l'autorisation de la Commune pour poser une clôture du côté de leur parcelle ou si l'intimée avait, au moment de la constitution de la servitude, l'intention de conserver un accès au jardin Robinson sont dénuées de pertinence. Quelle que soit la réponse à ces questions, il n'en résulterait pas une obligation de l'intimée de demander une autorisation de construire pour la pose de la clôture requise par les appelants. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a débouté ces derniers de leurs conclusions sur ce point.

E. 5

Le Tribunal a considéré que la servitude litigieuse n'interdisait pas à l'intimée d'utiliser le chemin au moyen de ses véhicules. L'usage ponctuel du chemin par les véhicules d'entretien communaux n'entravait pas le droit de passage des appelants car l'usage de la commune se traduisait tout au plus par deux douzaines de passages par an (entrées et sorties cumulées) de quelques secondes, étant précisé que les véhicules d'entretien ne stationnaient pas sur le chemin de servitude. A cela s'ajoutait que la manœuvre de croisement des véhicules pouvait s'effectuer en quelques instants.

Les appelants font valoir que l'usage du chemin par l'intimée leur cause un trouble illicite. Les camions et camionnettes d'entretien empruntaient très régulièrement le chemin et s'y garaient, ce qui était attesté par les photographies produites. Aucun croisement n'était envisageable sur le chemin. Le passage des véhicules de la commune augmentait l'usure du revêtement en pavés du chemin. L'intimée pouvait accéder au jardin Robinson par un autre chemin, à condition de modifier les aménagements faits en 2007 sur sa parcelle, à savoir l'installation d'un portail, d'une poubelle et d'une tente.

E. 5.1

Selon l'art. 737 al. 1 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user. Il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable (art. 737 al. 2 CC). Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (art. 737 al. 3 CC).

Le propriétaire du fonds servant doit souffrir toutes les atteintes à sa propriété qui sont nécessaires pour que la servitude puisse être exercée. Il peut cependant imposer à l'ayant droit certaines inconvénients qui ne gênent pas sensiblement l'exercice de la servitude. Pour déterminer quelles mesures peuvent être imposées à l'ayant droit, il y a lieu de peser les intérêts en présence. Un conflit d'intérêts entre grevé et ayant droit peut aussi résulter du fait que le propriétaire du fonds servant entend continuer à faire de son fonds un usage de même nature que celui conféré à l'ayant droit, par exemple continuer à utiliser un chemin sur lequel il a accordé un droit de passage. On peut présumer que le grevé est en droit de continuer à exercer ses prérogatives de propriétaire dans la mesure où la mise en

- 13/16 -

C/6430/2016 œuvre de la servitude n'est pas remise en cause. Mais il faut distinguer pour le surplus selon que le contenu de la servitude est déterminé de façon précise ou non. Si le

contenu de la servitude n'est pas fixé avec précision, par exemple "un droit de passage", il faut fixer les droits respectifs des parties par voie d'interprétation, selon les règles de la bonne foi (STEINAUER, Les droits réels, tome II, 2012, n. 2286 ss).

Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier. Comme l'inscription est très sommaire, il est souvent nécessaire de recourir à d'autres éléments pour déterminer le contenu de la servitude, à savoir notamment l'origine de celle-ci ou la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi. L'interprétation ne peut cependant conduire à modifier la nature de la servitude telle qu'elle est inscrite au registre foncier. Par ailleurs, le contenu des servitudes doit être interprété restrictivement, en ce sens que les droits du propriétaire grevé ne doivent être restreints que dans la mesure nécessaire à l'exercice normal de la servitude (STEINAUER, op. cit., n. 2289 et 2292).

E. 5.2

En l'espèce ni l'inscription au registre foncier, ni l'acte constitutif de la servitude ne confère aux appelants un usage exclusif du chemin litigieux. L'intimée est par conséquent en droit, conformément au principe général, d'utiliser le chemin litigieux comme elle l'entend.

Il convient par contre de déterminer si l'usage du chemin fait par l'intimée cause aux appelants des inconvénients qui gênent sensiblement l'exercice de la servitude.

Au regard des éléments de preuve recueillis par le Tribunal, tel n'est pas le cas.

En effet, comme cela a déjà été relevé sous consid. 3.2 ci-dessus, le passage des véhicules d'entretien de l'intimée, à raison d'un aller et retour par mois environ, constitue une légère inconvénient qui peut être imposée aux appelants. Ce passage ne porte pas atteinte à l'exercice de la servitude, à savoir l'accès motorisé des appelants à leur parcelle, car, dans les rares occasions où un croisement de véhicule est nécessaire, celui-ci est possible, moyennant une manœuvre qui ne prend que quelques instants.

Il n'est par ailleurs pas établi que les véhicules d'entretien de l'intimée stationneraient sur le chemin litigieux. Les témoins entendus ont indiqué le contraire et les photographies produites par les appelants ne permettent pas d'infirmer ces déclarations. L'intimée a d'ailleurs elle-même fait poser un panneau interdiction de stationner sur le chemin en question.

- 14/16 -

C/6430/2016

Les appelants n'ont pas non plus démontré que le passage des véhicules d'entretien précités leur causait un dommage en ce sens qu'il augmentait l'usure du revêtement du chemin. Enfin, contrairement à ce que font valoir les appelants, l'intimée ne peut pas aisément utiliser un autre chemin pour procéder à l'entretien de sa parcelle. Les témoins entendus ont en effet déclaré que le portail installé en 2007 était trop étroit pour permettre le passage de tous les véhicules d'entretien. En outre, le maire de l'intimée a indiqué que la présence de la poubelle et de la tente était nécessaire pour l'utilisation du jardin Robinson et les appelants n'ont pas démontré que cette affirmation était inexacte. Le passage des véhicules d'entretien de l'intimée répond ainsi à un besoin réel et est nécessaire pour entretenir un équipement communal, utile à tous les habitants de la Commune de C_____. Il résulte de ce qui précède que l'usage par les véhicules d'entretien de l'intimée du chemin objet de la servitude

des appelants constitue pour ces derniers une légère incommodité, qui ne gêne pas l'usage de la servitude. Cette incommodité est, qui plus est, justifiée par l'intérêt public. Les appelants doivent par conséquent être déboutés de leurs conclusions tendant à interdire à l'intimée de circuler sur la servitude avec des véhicules d'entretien. Les autres conclusions des appelants, tendant à ce qu'il soit fait interdiction à l'intimée de stationner sur ladite servitude doivent également être rejetées dans la mesure où l'intimée ne prétend pas être en droit de garer ses véhicules à cet endroit. Aucun élément du dossier ne démontre par ailleurs que l'intimée laisserait stationner ces véhicules en ce lieu.

E. 6

Les appelants qui succombent seront condamnés aux frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à l'200 fr. et compensés avec l'avance versée par les appelants, acquise à l'Etat de Genève (art. 13, 17 et 35 RTFMC et 111 al. 1 CPC).

L'intimée se verra allouer une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 15/16 -

C/6430/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par B_____ et A_____ contre le jugement JTPI/13145/2019 rendu le 20 septembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6430/2016-3. Au fond : Confirme le jugement querellé. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête à l'200 fr. les frais judiciaires d'appel, les compense avec les avances versées, acquises à l'Etat de Genève, et les met à charge de B_____ et A_____, pris solidairement. Condamne solidairement B_____ et A_____ à verser à la COMMUNE DE C_____ 2'500 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Sophie MARTINEZ

- 16/16 -

C/6430/2016 Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.

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