

GE_GERICHTE ACJC/920/2019 vom 16. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_920_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/920/2019 du 16 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/920/2019 del 16 luglio 2019

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). 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). Le défendeur doit contester la valeur litigieuse indiquée dans la demande de manière motivée. S'il ne se prononce pas à cet égard, ou s'il ne la conteste que globalement, par une formule toute faite, la valeur litigieuse indiquée par le demandeur est admise et il y a accord tacite des parties sur cette valeur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_83/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4.4; note BASTONS BULLETTI in CPC Online [newsletter du 26.10.2016]). En l'espèce, les appelants estiment la valeur de la servitude litigieuse à 250'000 fr., ce que les intimés ne contestent pas. La valeur litigieuse prévue par l'art. 308 al. 2 CPC est par conséquent atteinte. L'appel, déposé dans le délai légal de trente jours et répondant aux exigences de forme est dès lors recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 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).

- 10/17 -

C/9510/2016 Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2), à l'instar par exemple des indications figurant au registre du commerce,

accessibles par internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1). Le fait qu'une information ne soit pas secrète et qu'il soit possible de l'obtenir en se renseignant ou en consultant un journal spécialisé ne suffit pas pour conclure qu'elle est notoire (ATF 134 III 224 consid. 5.2).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelantes, soit un extrait du plan cadastral pour autorisation de construire concernant les parcelles n° 1_____ et n° 2_____ du 17 septembre 2015 ainsi que le dossier de mutation n° 6_____/2015 concernant les mêmes parcelles, contiennent des informations non disponibles dans les publications accessibles à chacun par Internet. Dès lors, ces pièces ne se rapportent pas à des faits notoires. Les appelants n'expliquent pas pourquoi ils n'auraient pas pu requérir et produire ces documents en première instance. Dès lors, ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégations de faits y relatives. La pièce nouvelle des intimés, postérieure au prononcé du jugement attaqué et produite sans retard, est recevable.

E. 3

Les appelants invoquent une violation du principe de l'identité de la servitude. Ils soutiennent qu'il n'avait jamais été question, tant lors de l'inscription la servitude de canalisations que lors de l'acquisition de leurs parcelles, que ladite servitude desserve la parcelle n° 1_____. L'acte de constitution de servitude était particulièrement détaillé quant à la répartition des frais entre les parcelles, attestant ainsi que, tant les parties au contrat originaire, que les acquéreurs subséquents des parcelles, n'avaient pas souhaité que la servitude puisse être mise

- 11/17 -

C/9510/2016 au bénéfice de surfaces plus importantes. Les appelants estiment également que la réunion des parcelles n° 1_____ et n° 2_____/A entraînerait une aggravation de la charge de la servitude, doublant la charge maximale par rapport à ce que les propriétaires grevés pouvaient raisonnablement prévoir. Ils soutiennent encore que les charges supplémentaires liées à cette aggravation ne pourraient pas être supportées par les canalisations existantes et que, même si tel était le cas, cette aggravation ne leur permettrait plus une densification éventuelle des constructions sur leur propre parcelle.

3.1.1 La servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (art. 730 al. 1 CC).

L'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes (art. 731 al. 1 CC). Depuis le 1er janvier 2012, l'acte constitutif d'une servitude foncière est soumis à la forme authentique (art. 732 al. 1 CC). Auparavant, il n'était soumis qu'à la forme écrite (art. 732 aCC). La servitude doit être dessinée sur un extrait du plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre (art. 732 al. 2 CC). La servitude foncière est en principe irrévocable et est en général accordée pour une durée indéterminée (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4ème éd. 2012, n° 2197). 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 bonne foi (al. 2). 3.1.2 Pour déterminer le but initial, le contenu et l'étendue d'une servitude, le juge doit procéder selon l'ordre des étapes prévu par cette disposition. Il faut donc, dans une première étape, se fonder sur l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire 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, c'est-à-dire selon le contrat constitutif de servitude, déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1; 132 III 651 consid. 8; 131 III 345 consid. 1.1; 130 III 554 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). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être

- 12/17 -

C/9510/2016 précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; arrêt 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2). 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 al. 1 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 (application du principe de la confiance; ATF 139 III 404 consid. 7.1; 137 III 145 consid. 3.2.1); on tiendra compte en particulier du but poursuivi par les parties lors de la constitution de la servitude (STEINAUER, op. cit., n° 2294). 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 139 III 404 consid. 7.1; 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3.1) qui comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC; arrêts du Tribunal fédéral 5A_372/2017 du 3 novembre 2017, consid. 5.2.2; 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.3 et les références citées). Ce principe interdit de prendre en considération les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.2.1 ; 130 III 554 consid. 3.1 et les références citées). 3.1.3 A teneur de l'art. 743 al. 1 CC, si le fonds dominant est divisé, la servitude reste due, dans la règle, à chaque parcelle. Ce maintien de la servitude intégrale au profit de toutes les parcelles est la conséquence du principe de l'indivisibilité des servitudes. Ainsi, la division du fonds dominant engendre une multiplication de la servitude. Ceci vaut tout particulièrement pour les servitudes indéterminées telles que le droit de passage. Pour connaître le contenu et l'étendue des servitudes après la division du fonds dominant, il y a lieu de se référer à la servitude originaire et d'interpréter celle-ci en application des art. 737 et 738 CC. Les servitudes au profit des parcelles issues de la division sont ainsi nécessairement identiques à la servitude qui bénéficiait au fonds dominant avant sa division; elles sont également identiques entre elles. La multiplication de la servitude originaire ne doit toutefois pas engendrer une aggravation de la charge subie par le fonds grevé (arrêt du Tribunal fédéral 5C_38/2001 du 10 décembre 2001 consid. 3c et références citées). 3.1.4 Plusieurs immeubles appartenant

au même propriétaire peuvent être réunis si aucun droit de gage ni charge foncière ne doivent être transférés sur le nouvel immeuble ou que les créanciers y consentent (art. 974b al. 1 CC). Lorsque des

- 13/17 -

C/9510/2016 servitudes sont inscrites en faveur des immeubles, ceux-ci ne peuvent être réunis que si les propriétaires des immeubles grevés y consentent ou si la réunion n'entraîne aucune aggravation de la charge (art. 974b al. 3 CC). Une aggravation de la servitude peut ainsi résulter de la réunion d'un autre immeuble au fonds dominant. Pour en juger il faut tenir compte de l'usage que le propriétaire du fonds dominant primitif aurait pu faire de son terrain; de toute façon, le propriétaire du fonds grevé n'est tenu de tolérer l'exercice de la servitude pour les besoins des fonds réunis que dans les limites du but en vue duquel la servitude avait été constituée (STEINAUER, op. cit., n° 2300a et les références citées). Tant que la servitude est clairement localisée (p. ex.: servitude de passage ou d'empiètement), la réunion n'a généralement pas de conséquences défavorables pour le bénéficiaire. L'assiette reste en effet identique, de sorte que son consentement n'est pas nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_247/2015 du

E. 3.2

Le libellé de la servitude litigieuse, inscrite au Registre des servitudes (réf. RS 18_____) est le suivant: "canalisations pour les eaux usées, les eaux pluviales et les raccordements techniques SIG et TELECOM" - à charge des parcelles n° 5_____ et n° 14_____ (fonds servants), en faveur de la parcelle n° 2_____, sans autre précision. Le même libellé ressort de la réquisition de l'inscription au Registre foncier des trois nouvelles parcelles créées lors de la division parcellaire et de la création des servitudes, ainsi que de l'acte constitutif annexé, soit le document "Division de parcelle, ajustement et constitution de servitudes par les consorts J_____" inscrit au Registre foncier le 14 mai 1996. Ce document indique également que la servitude de canalisations s'exercerait selon le plan de servitude dressé le 2 avril 1996 par les ingénieurs M_____ et L_____. Les plaideurs n'étaient pas parties à l'acte constitutif de la servitude. Toutefois, la foi publique attachée au Registre foncier et aux pièces justificatives y figurant ne permet qu'une seule interprétation possible des inscriptions figurant au Registre foncier, à savoir que le but de la servitude était de fournir à la parcelle n° 2_____

- 15/17 -

C/9510/2016 le raccordement des eaux pluviales et des eaux usées au réseau public, ainsi que de permettre les raccordements techniques SIG et TELECOM. La volonté actuelle des intimés est le raccordement aux canalisations de la parcelle n° 5_____ au bénéfice d'une nouvelle parcelle à créer n° 3_____ réunissant la parcelle n° 1_____ à la parcelle n° 2_____/A, suite à la division de la parcelle n° 2_____ en deux (parcelles n° 2_____/A et n° 2_____/B). Le but initial de la servitude, soit le raccordement aux canalisations de la parcelle n° 5_____, reste ainsi le même, dans l'hypothèse d'une réunion du fonds dominant à la parcelle n° 1_____. En effet, la servitude de canalisations aura la même fonction qu'auparavant, soit de fournir au fonds dominant le raccordement des eaux pluviales et des eaux usées au réseau public, ainsi que de permettre les raccordements techniques. Etant donné que la servitude est clairement localisée et que l'assiette resterait identique dans l'hypothèse d'une réunion des parcelles n° 1_____ et n° 2_____/A, le consentement des propriétaires des fonds grevés n'est pas nécessaire pour procéder à une telle réunion, comme

le Tribunal fédéral a eu l'occasion de l'indiquer (cf 3.1.3). En effet, l'assiette de la servitude continuera à correspondre au tracé de canalisations, tels que défini par le plan de servitude établi par les ingénieurs M_____ et L_____ ainsi que par le "plan de servitude n° : RS 18_____" dessiné sur l'extrait du plan du Registre foncier. Comme relevé à juste titre par le Tribunal, le but de la servitude reste identique, à savoir le raccordement aux canalisations de la parcelle n° 5_____, au bénéficiaire du fonds dominant divisé. Le fait que ce fonds divisé soit ensuite raccordé à une autre parcelle ne modifie pas en soi l'identité de la servitude. Le grief des appelants relatifs à l'identité de la servitude doit donc être rejeté. Quant aux coûts, l'acte constitutif mentionne que les frais de constructions des canalisations étaient à répartir entre les propriétaires des trois parcelles (15% à charge des propriétaires de la parcelle n° 14_____, 45% à charge de ceux de la parcelle n° 5_____ et 40% à charge de ceux de la parcelle n° 2_____). Ces coûts ont d'ores et déjà été payés au moment de la division parcellaire et la réunion des parcelles n'impliquent pas de coûts supplémentaires, ce qui a été attesté par divers témoins, les canalisations existantes étant suffisantes et ne nécessitant aucun travaux sur les fonds servants. S'agissant des frais d'entretien, l'acte constitutif indique qu'ils "seront supportés par les propriétaires des parcelles 5_____, 2_____ et 14_____ au prorata des surfaces brutes construites" et que "La méthode de calcul de ces surfaces sera celle adoptée par le Département des travaux publics et de l'énergie". Le propriétaire primitif a subordonné le calcul des frais d'entretien des canalisations au prorata des surfaces brutes construites, de sorte que le projet

- 16/17 -

C/9510/2016 immobilier des intimés ne ferait pas perdre, contrairement à ce que soutiennent les appelants, toute signification aux règles contenues dans l'acte constitutif. Le grief des appelants qui soutiennent que l'acte constitutif au niveau de la répartition des coûts et de l'entretien n'aurait plus de sens doit donc être écarté.

E. 3.3

Reste à déterminer si les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude, soit une augmentation notable de la charge résultant de la servitude, du fait du raccordement envisagé aux fonds réunis. Le grief des appelants quant à l'impossibilité, pour les canalisations existantes, de supporter le projet des intimés est démenti par les déclarations de deux professionnels (ingénieur et architecte), sans que les appelants ne fournissent aucune preuve du contraire. Par ailleurs, le DGEaux a donné un préavis positif au raccordement à la canalisation litigieuse. Ce grief est par conséquent mal fondé. Le raisonnement des appelants selon lequel il y aurait aggravation de la servitude du fait que la réunion des parcelles envisagée aurait pour conséquence de doubler la surface brute de plancher constructible, par rapport à ce que les propriétaires grevés pouvaient raisonnablement prévoir, ne peut pas non plus être suivi. En effet, les propriétaires grevés doivent supporter que le mode et l'intensité de l'exercice de la servitude varie. Le Tribunal fédéral a ainsi déjà jugé dans plusieurs cas qu'une utilisation plus intensive du fonds bénéficiaire n'entraînait pas une aggravation de la charge. Dans ce cadre, comme retenu à juste titre par le Tribunal, le développement prévu par les intimés fait partie de l'évolution naturelle des choses, compte tenu des possibilités de densification voulues par le législateur en zone 5. Enfin, comme retenu à raison par le Tribunal, les appelants n'ont apporté aucune preuve à l'appui de leur allégation selon laquelle le projet des intimés épuiserait la capacité des canalisations existantes, compromettant ainsi une éventuelle densification des constructions sur leurs propres parcelles. Par conséquent, leur grief à ce sujet sera

également écarté. Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé. 4. Les appelants qui succombent seront condamnés, solidairement entre eux, aux frais judiciaires d'appel arrêtés à 12'000 fr. et entièrement compensés avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC). Ils seront par ailleurs condamnés, solidairement entre eux, à verser aux intimés 8'000 fr., débours et TVA incluse, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 17/17 -

C/9510/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2018 par A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____ contre le jugement JTPI/12063/2018 rendu le 9 août 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9510/2016-8. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 12'000 fr., les met à la charge de A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____, solidairement entre eux, à verser à E_____ et F_____ la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZI et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière : Jessica ATHMOUNI

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. 8

décembre 2015 consid. 4.2.1 et les références citées). 3.1.5 Selon l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude. Le contenu des servitudes indéterminées est fixé selon les besoins du propriétaire du fond dominant. Ces besoins augmentent et diminuent au fil du temps et au gré des circonstances; dans les limites de l'inscription et du but original de la servitude, le propriétaire grevé doit en principe supporter que le mode et l'intensité de son exercice varient, sauf si l'augmentation des besoins du propriétaire du fond dominant est notable (ARGUL, in Commentaire romand CC II, 2016 n. 5 ad art. 739 CC). Par aggravation au sens de l'art. 739 CC, il faut ainsi entendre une augmentation notable de la charge résultant de la servitude (ATF 94 II 145 consid. 6-7 et les références citées); des charges insignifiantes ne constituent pas en effet une aggravation de la servitude (ATF 122 III 358 consid. 2, 100 II 105 consid. 3c). Pour savoir si une aggravation de la servitude est importante et, partant, inadmissible au regard de l'art. 739 CC, il faut partir de l'intérêt que la servitude avait pour le fonds dominant lors de sa constitution et comparer cet intérêt à l'intérêt actuel, qui doit être déterminé sur la base de données objectives: il ne faut pas prendre en considération les

besoins individuels, les goûts et les humeurs de l'ayant droit, mais l'utilité que la servitude a pour le fonds dominant (ATF 100 II 105). Il y a ainsi aggravation de la servitude lorsque celle-ci est utilisée dans un but autre que celui que les parties avaient en vue lors de sa constitution (principe de l'identité de la servitude; STEINAUER, op. cit, n° 2299a).

- 14/17 -

C/9510/2016 Selon ce principe, une servitude ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée. Il en résulte que l'exercice de la servitude ne peut être étendu à un but supplémentaire qui ne serait pas identique à celui visé à l'origine (ATF 132 III 651 consid. 8; 130 III 554 consid. 2; arrêts 5A_372/2017 du 2 novembre 2017 consid. 5.2.1 et 5D_176/2015 du 21 novembre 2016 consid. 2.1). Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour le propriétaire du fonds dominant, respectivement pour le titulaire de la servitude, un intérêt conforme à son but initial (ATF 130 III 554 consid. 2; arrêt 5A_740/2014 du 1er février 2016 consid. 4.1). Lorsque le but poursuivi est le même, l'aggravation suppose des circonstances que les parties n'avaient raisonnablement pas en vue lors de la constitution de la servitude (STEINAUER, op. cit, n° 2299b). Quelques mouvements de voiture supplémentaires par jour résultant d'une utilisation plus intensive du fonds bénéficiaire ne constituent pas une aggravation importante d'un "droit inconditionnel de passage à pied et en voiture" (ATF 122 III 358 consid. 2c). Construire deux villas au lieu d'une sur le fonds dominant n'aggrave pas de manière importante une servitude de "passage à pied, pour tous véhicules et canalisations". La construction d'un garage souterrain pour sept voitures n'aggrave pas de manière importante une servitude de passage "à tous usages". Dans le cas d'un "droit d'usage sur la cour" servant à desservir une blanchisserie, l'augmentation du trafic des clients ne constitue pas non plus une aggravation (ATF 131 III 345 consid. 4.3.2; ARGUL, op. cit. n. 6 ad art. 739 CC et les références citées).

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