

GE_GERICHTE C/9311/2019 vom 21. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9311_2019

FR: GE_GERICHTE C/9311/2019 du 21 mars 2023

IT: GE_GERICHTE C/9311/2019 del 21 marzo 2023

Regeste

CC.734; CC.736.al1; CC.736.al2; CC.975.al1

Erwägungen

E. 6

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que la servitude de passage avait perdu toute utilité pour eux, compte tenu de l'aménagement de leur jardin et de l'installation d'une serrure sur leur porte-fenêtre. Ils soutiennent que, dans la pesée des intérêts, le premier juge aurait dû tenir compte du fait que la radiation de la servitude entraînerait une perte de valeur pour leur parcelle. A ce propos, ils font valoir que la haie indigène prévue par l'autorisation de construire DD 2_____ ne respecterait pas les limites de distance prévues par le droit administratif. De plus, en cas de radiation de la servitude, ils seraient contraints d'emprunter le chemin 16_____ pour accéder à la parcelle n° 1_____, alors que ce chemin était de plus en plus fréquenté par les véhicules vu la densification du quartier.![endif]>![if>

E. 6.1

Pour que l'art. 736 al. 1 CC trouve application, le propriétaire du fonds dominant doit avoir perdu tout intérêt à exercer la servitude. A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude, selon lequel ce droit ne peut pas être maintenu dans un autre but que celui pour lequel il a été constitué : le juge doit donc déterminer si l'exercice du droit présente encore pour l'actuel propriétaire du fonds dominant, respectivement le titulaire de la servitude, un intérêt conforme à son but originaire (Argul, op. cit. , n. 5 ad art. 736 CC). Le titulaire de la servitude ne peut pas s'opposer à la radiation de son droit au seul motif que celui-ci représente une plus-value pour son fonds et qu'il espère ainsi pouvoir fonder une réclamation d'indemnité en vue d'une expropriation. Il ne peut pas non plus s'opposer à la radiation de son droit uniquement pour conserver l'effet prohibitif indirect de celui-ci (par exemple un droit de passage dont l'exercice ne présente plus aucun intérêt pour son titulaire, mais qui a pour effet de reculer les constructions à une distance supérieure à la norme en vigueur ou même d'empêcher le propriétaire grevé de construire) (Argul, op. cit. , n. 6 ad art. 736 CC).

E. 6.2

En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la servitude de passage litigieuse avait perdu toute utilité pour les appelants. Comme relevé plus haut (cf . consid. 5.3), le fait d'avoir équipé leur porte-fenêtre d'une serrure et d'avoir installé des dalles dans le jardin permet aux appelants de se rendre directement depuis leur villa sur la parcelle n° 1_____. Or cette installation rend inutile la servitude de passage à pied, laquelle avait justement été constituée pour permettre aux propriétaires des fonds dominants (i.e. les parcelles n° 5_____ à 8_____), dont font partie les appelants, d'accéder à leurs places de

stationnement sur la parcelle commune. Au demeurant, les appelants (tout comme les propriétaires des autres villas) conservent la possibilité d'emprunter le chemin 16_____ pour accéder à leurs places de parking s'ils ne souhaitent pas traverser leur jardin. A cet égard, le fait que le chemin 16_____ serait très fréquenté au vu de la densification du quartier n'est, d'une part, pas démontré et, d'autre part, ne suffit pas à maintenir une utilité à la servitude litigieuse. De même, le fait que l'emplacement prévu pour replanter la haie indigène ne respecterait pas les distances prévues par le droit administratif, n'est nullement démontré – étant rappelé que la commune et le canton ont accordé la demande d'autorisation de construire DD 2_____, dont il ressort que la haie indigène borde directement le chemin 16_____ – et n'est pas pertinent dans le cadre du présent litige de nature civile. Enfin, les autres propriétaires des fonds dominants (i.e. les parcelles n° 5_____, 6_____ et 8_____) ont, quant à eux, admis que la servitude de passage n'avait plus aucune utilité pour eux. Au surplus, comme relevé supra , les appelants ne sauraient s'opposer à la radiation de la servitude de passage au seul motif que celle-ci représenterait une plus-value pour leur parcelle. Cela est d'autant plus vrai qu'en l'espèce, les appelants ont été autorisés à densifier la surface habitable de leur villa moyennant que cette servitude soit supprimée. Or il ne fait pas de doute que cette densification représente – en soi – une plus-value non négligeable pour la parcelle des appelants. Dès lors, en l'absence d'utilité de la servitude de passage à pied grevant le fonds n° 9_____ en faveur des parcelles n° 5_____ à 8_____, le Tribunal était fondé à ordonner sa radiation sur cette base également.

E. 6.3

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement querellé seront confirmés.

E. 7

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir traité leur allégation selon laquelle ils se trouvaient dans l'erreur lorsqu'ils avaient accepté que les places de parking des intimés (initialement prévues sur la parcelle n° 9_____) soient transférées sur la parcelle n° 1_____. Ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus. ![/endif]>![if>

E. 7.1

Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). Selon l'art. 24 al. 1 CO, l'erreur est essentielle, notamment lorsque la partie qui se prévaut de son erreur entendait faire un contrat autre que celui auquel elle a déclaré consentir (ch. 1); lorsqu'elle avait en vue une autre chose que celle qui a fait l'objet du contrat, ou une autre personne et qu'elle s'est engagée principalement en considération de cette personne (ch. 2); lorsque la prestation promise par celui des contractants qui se prévaut de son erreur est notablement plus étendue, ou lorsque la contre-prestation l'est notablement moins qu'il ne le voulait en réalité (ch. 3) ou lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Selon l'art. 24 al. 2 CO, l'erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle. Selon la doctrine et la jurisprudence, l'erreur est une fausse représentation d'un fait ne correspondant pas à la réalité (Schmidlin/Campi, Commentaire Romand, Code des obligations I, 2021, n. 1 ad art. 23/24). Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était

pas trompée. Nul ne peut invalider un acte juridique sur la base des art. 23ss CO si, en réalité, il n'était pas dans l'erreur. Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1). Par opposition à l'erreur de base (ou erreur sur les motifs qualifiée), la simple erreur sur les motivations que le cocontractant n'intègre pas dans le contrat n'est pas une erreur essentielle (par opposition à la motivation qui porte immédiatement sur le contrat). Les raisons extérieures ne visent pas le consentement réciproque des parties mais relève de la motivation personnelle de chacun. Même si le cocontractant en informe le partenaire, le motif ne fait pas partie du contrat, ainsi celui qui achète une montre parce qu'il croit par erreur qu'il a perdu la sienne, ou celui qui achète des actions en vue d'une vague spéculative à la bourse et la voit chuter ne peut faire valoir son motif erroné (Schmidlin/Campi, op. cit. , n. 94-95 ad art. 23/24 CO). L'erreur dans l'estimation de la valeur d'une chose touche directement la volonté de conclure un contrat et ne représente, en général, qu'une simple erreur de motif (Schmidlin/Campi, op. cit. , n. 29 ad art. 23/24 CO). Il en va de même des " erreurs de calculs internes ". Celles-ci concernent la base de calcul de la prestation effectuée par la partie qui, sur ce fondement, conclut le contrat. Si elle a mal pesé ses intérêts, elle n'a pas commis une erreur de calcul mais une erreur d'évaluation interne de sa prestation qu'elle doit, en tant qu'erreur de motif, assumer elle-même (Schmidlin/Campi, op. cit. , n. 97 ad art. 23/24 CO).

E. 7.2

En l'espèce, c'est à tort que les appelants soutiennent que le Tribunal aurait violé leur droit d'être entendus, faute d'avoir examiné l'erreur alléguée en lien avec le transfert des places de parking sur la parcelle n° 1_____. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que les appelants avaient admis avoir conclu un accord portant sur le regroupement des places de parking (y compris celles attribuées à la parcelle n° 9_____) sur la parcelle n° 1_____, puisqu'ils invoquaient que ledit accord était entaché d'une erreur. Sur ce point, les appelants exposaient qu'ils n'auraient pas consenti à un tel regroupement s'ils avaient su que les intimés exigeraient la radiation des servitudes (de parking et de passage à pied). Le premier juge a considéré que les appelants avaient échoué à établir qu'ils se seraient fait une fausse représentation de la situation. Les conditions de l'art. 24 al. 1 CC pour invalider l'accord n'étaient donc pas réalisées. Le Tribunal s'est ainsi prononcé sur le moyen soulevé par les appelants. Ceux-ci ont d'ailleurs critiqué la décision attaquée à ce sujet, sans toutefois parvenir à démontrer que leur représentation interne était erronée. En tout état, il appert que l'erreur invoquée par les appelants concerne uniquement les motifs de l'accord, de sorte qu'elle ne saurait justifier la révocation de leur consentement y relatif.

E. 7.3

Partant, ce grief sera également rejeté et les chiffres 5 à 7 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

E. 8

Dans un dernier moyen, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir refusé de leur octroyer une indemnité en contrepartie de la radiation des servitudes litigieuses. [endif]>![if>

E. 8.1

Si les conditions de l'art. 736 al. 1 CC sont remplies, le propriétaire du fonds servant peut, au besoin, s'adresser au tribunal pour obtenir la suppression de la servitude, sans avoir à

payer d'indemnité (Steinauer, Les droits réels – Tome II, n. 3422, p. 462; Argul, op. cit. , n. 11 ad art. 736 CC).

E. 8.2

En l'espèce, comme relevé précédemment, les parties se sont entendues, dans le cadre d'un accord global, sur le regroupement des places de parking sur la parcelle n° 1_____ (cf . consid. 4.4 et 7.2 supra) – ce qui impliquait la suppression des servitudes de parking inscrites au profit des parcelles n° 6_____ à 8_____ – et sur la plantation d'une haie indigène longeant le chemin 16_____, à la place du chemin pédestre (cf . consid. 5.3 supra) – ce qui impliquait la suppression de la servitude de passage à pied inscrite au profit des parcelles n° 5_____ à 8_____. Cet accord global ne prévoyait pas de compensation financière, ce qui a été confirmé par le témoin M_____ et ce qui ressort également de l'attestation du mois de février 2016 signée par les propriétaires des parcelles n° 5_____, 6_____, 8_____ et 9_____. Les appelants ne prétendent du reste pas qu'une compensation financière aurait été convenue ni même discutée entre les parties. Au demeurant, que la radiation des servitudes soit fondée sur l'art. 734 ou sur l'art. 736 al. 1 CC (l'hypothèse visée à l'art. 736 al. 2 CC n'entrant pas en considération in casu), l'allocation d'une indemnité en faveur des appelants ne se justifie pas, dans la mesure où les servitudes soit sont devenues inutiles (s'agissant de la servitude de passage à pied), soit ont été remplacées par de nouvelles servitudes incompatibles avec celles inscrites au Registre foncier (s'agissant des servitudes de parking et, en particulier, de celle constituée au profit de la parcelle n° 7_____).

E. 8.3

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas alloué d'indemnité aux appelants en contrepartie de la radiation des servitudes litigieuses. En définitive, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

E. 9.1

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'600 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux, et compensés avec l'avance de même montant fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

E. 9.2

Les appelants seront en outre condamnés, solidairement entre eux, à verser 4'500 fr., débours et TVA compris, aux intimés, solidairement entre eux, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 LaCC). Dès lors qu'ils ont renoncé à se déterminer sur l'appel, les autres intimés, soit les propriétaires des parcelles n° 5_____, 6_____ et 8_____, qui comparaissent en personne, ne sauraient prétendre à une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/5138/2022 rendu le 28 avril 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9311/2019-13. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'600 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance de frais qu'ils ont fournie et qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 4'500 fr. à C_____ et D_____, solidairement entre eux, à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Nathalie RAPP,

présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière. La présidente : Nathalie RAPP La greffière : Sandra CARRIER
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.