

## **NE\_GERICHTE CACIV.2016.98 vom 7. August 2017**

NE Tribunal cantonal, 2017-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2016.98](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2016.98)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2016.98 du 7 août 2017

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2016.98 del 7 agosto 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

ont déposé leurs observations le 7 novembre 2016, concluant au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. Les appelants ont répliqué le 18 novembre 2016. Les parties ont par la suite été citées à une séance d'instruction et tentative d'arrangement, laquelle s'est tenue le 14 février 2017. À l'issue de cette séance, le juge instructeur a constaté qu'une transaction n'était pas possible, admis le versement au dossier des pièces 1, 1bis et 4, refusé le versement au dossier des pièces 2, 2bis et 3, refusé l'audition des témoins proposés par les appelants et clôturé l'instruction de la cause, précisant que celle-ci était en état d'être jugée sans nouveaux débats. J. Le

#### **E. 5**

juillet 2017, les appelants ont requis le dépôt au dossier de nouvelles photographies. Le 11 juillet, le juge président a imparti aux intimés un délai de 10 jours pour se déterminer sur cette offre de preuve, tout en précisant que ce délai ne paraissait pas échapper à la suspension durant les fêtes et que la Cour ne statuera pas sur ce point (vraisemblablement dans l'arrêt à rendre au fond) avant l'expiration du délai après suspension. Les griefs et moyens des parties seront repris plus loin, dans la mesure utile. **C O N S I D E R A N T 1.** Interjeté dans les formes et délai légaux, l'appel est recevable. **2.** Les appelants font valoir en premier lieu qu'ils ne se seraient valablement engagés à respecter que les dispositions du Règlement d'utilisation relatives aux Secteurs I et III, à l'exclusion du Secteur II. Sur ce point, la Cour relève que c'est à juste titre que la première juge a considéré que l'article 6 du contrat de vente du 10 février 2010 (voir supra faits, let. A) présentait des imprécisions. En effet, contrairement à ce que laisse à penser la lettre de cette disposition contractuelle, il n'existe pas plusieurs Règlements qui régiraient respectivement la copropriété de la parcelle N° [e] et celle de la parcelle N° [g], mais un seul règlement, soit celui du 27 mars 1984 intitulé « Règlement d'utilisation et d'administration » du lotissement du H., dont les appelants ont attesté le 10 février 2010, avoir reçu un exemplaire. À s'en tenir uniquement au libellé de l'article 6 de l'acte de vente, on pourrait envisager que les appelants aient à l'époque compris qu'ils n'étaient liés que par les dispositions relatives aux sections I et III du Règlement d'utilisation, à l'exclusion de la section II. Une telle hypothèse n'est en revanche pas soutenable, vu les autres éléments du dossier. **3.** En effet, aucun de ceux-ci ne laisse à penser que A.X. et B.X., à un quelconque moment entre le 10 février 2010 et le 11 mars 2014, ne se seraient pas sentis liés par la disposition du règlement selon laquelle « En principe, la pose de clôture n'est pas souhaitable. Dans le cas où elles s'avèreraient nécessaires ou indispensables, elles seraient faites de verdure ou de treillis dissimulé par des plantations ». Il ressort au contraire de l'enchaînement des faits que, durant l'entier de cette période, A.X. et B.X. se sentaient obligés de respecter la disposition précitée, qu'ils avaient par ailleurs parfaitement comprise. En effet, au cours de l'assemblée générale du 11 mars

2014, B.X. n'a pas prétendu qu'elle ne s'était pas engagée à respecter les termes du chapitre intitulé « Secteur II, Mitoyenneté des villas » du Règlement d'utilisation, ou qu'elle en ignorait le contenu et que, par conséquent, elle n'était pas liée par ce chapitre. Au contraire, pour justifier son droit d'installer une clôture autour de la parcelle N° [d], elle s'est précisément fondée sur le contenu de ce chapitre, argumentant que l'installation d'une telle clôture était nécessaire, au sens du règlement de la copropriété, du fait que des personnes, des chiens et des chats passaient dans son jardin. De même, dans un courrier adressé à un voisin entre le 12 et le 28 mars 2014, les demandeurs écrivaient, au sujet de la clôture envisagée : « Selon notre règlement général, nous avons le choix entre verdure et treillis dissimulé par des plantations ». Enfin, la première requête des demandeurs en vue d'obtenir une autorisation de construire une clôture n'a été adressée aux autorités communales de W. qu'en date du 1<sup>er</sup> avril 2014, soit postérieurement à l'assemblée du 11 mars 2014. Ce n'est donc pas la réponse du Conseil communal mentionnant le texte déjà cité de la Section II du Règlement d'utilisation qui a attiré l'attention des appelants sur cette disposition. A.X. et B.X. n'ont jamais prétendu qu'ils n'avaient pas connaissance de la disposition litigieuse, qu'ils ne l'avaient pas comprise ou qu'ils ne s'étaient pas engagés à la respecter, à un quelconque moment entre le 10 février 2010 et le 11 mars 2014. Dans ces conditions, la Cour retient en faits que les défendeurs avaient la volonté de s'engager à respecter le règlement du lotissement dans son intégralité, sans exclure les dispositions relatives au « Secteur II ». Le 10 février 2010, les appelants ont déclaré reconnaître le caractère obligatoire de l'intégralité du Règlement d'utilisation, y compris sa section II, dont ils avaient parfaitement compris le sens et la portée du passage selon lequel « En principe, la pose de clôture n'est pas souhaitable. Dans le cas où elles s'avéreraient nécessaires ou indispensables, elles seraient faites de verdure ou de treillis dissimulé par des plantations ». Il n'y a dès lors pas lieu de s'arrêter sur le libellé imprécis de l'article

## **E. 6**

Les appelants ne sauraient enfin être suivis lorsqu'ils allèguent, sous l'angle de la nécessité, qu'ils ont besoin de clôturer leur fond autant pour protéger leur chien des animaux sauvages que pour protéger les tiers de leur chien. En effet, ils ont acquis les immeubles concernés, situés en proximité d'une forêt, en prenant l'engagement personnel de respecter une restriction de principe du droit de clôturer. S'ils estiment cette interdiction incompatible avec la possession d'un chien, il leur appartenait de s'abstenir d'acquérir un tel animal. En tout état de cause, les recourants n'expliquent pas en quoi une clôture serait l'unique moyen pour protéger un chien des animaux sauvages, d'une part, et pour protéger les tiers dudit chien, d'autre part. Au surplus, les appelants n'ont pas apporté la preuve d'intrusions de voisins ou de promeneurs sur leur terrain. Une construction telle que celle voulue par les défendeurs (panneaux en bois d'une hauteur de 1.85 mètre et d'une longueur de 4.75 mètres) n'a jamais été jugée nécessaire depuis les 30 ans de l'existence du lotissement, alors même que plusieurs personnes ont déclaré faire face aux mêmes inconvénients que les appelants. Par voie de conséquence, la Cour de céans considère qu'il n'est aucunement nécessaire de clôturer le fond des défendeurs.

## **E. 7**

Vu ce qui précède, l'appel est infondé en tous points et le jugement attaqué est confirmé. Les frais de la procédure d'appel par 1'800 francs, couverts par l'avance de frais déjà effectuée, sont mis à la charge des appelants qui succombent. Ces derniers verseront en outre une indemnité de dépens aux intimés. Cette indemnité est fixée en tentant compte

notamment du volume de la réponse (proportionnelle à celle de l'appel).

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