

# NE\_GERICHTE CACIV.2020.14 vom 27. Mai 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-05-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2020.14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2020.14)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2020.14 du 27 mai 2020

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2020.14 del 27 maggio 2020

## Erwägungen

### E. 1

Dire et constater que la servitude du 30 juin 1942 constituée en faveur de la demanderesse concernant la terrasse située à l'est de l'article [2222] du cadastre de Z.\_\_\_\_\_ garantit à la demanderesse un droit de passage sur ladite terrasse pour réparations au toit de la villa (article [2222] précité) et que la défenderesse n'est donc pas en droit d'empêcher l'accès de la demanderesse à ladite terrasse et, partant,

### E. 2

a) Interdire à la défenderesse d'empêcher l'ouverture de la porte de la demanderesse donnant accès à la terrasse sise sur la parcelle [1111] du cadastre de Z.\_\_\_\_\_, et, partant, ordonner à la défenderesse d'enlever tous objets (briques, etc.) entreposés sur ladite terrasse et empêchant l'ouverture de la porte précitée de la demanderesse [...]. b) Dire que, faute d'exécution dans les 7 jours [...].

### E. 3

a) Dire et constater que la servitude du 30 juin 1942 constituée en faveur de la demanderesse exige que la « terrasse » sise sur la parcelle no [1111] du cadastre de Z.\_\_\_\_\_ (à l'est de l'article [2222]) « subsistera sans transformation » et b) que la pose de la porte-fenêtre litigieuse constitue une transformation de la terrasse contraire à la servitude et c) que, dès lors, la servitude n'autorise pas la pose de la porte-fenêtre effectuée par la défenderesse sur la façade de l'immeuble [aaaa] n°1, à l'est de la terrasse précitée et, partant,

### E. 4

a) Ordonner à la défenderesse de procéder dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement relatif à la conclusion n°3 ci-dessus, à la suppression de la porte-fenêtre [...] et à la remise de ladite façade dans son état antérieur à la pose de la porte-fenêtre précitée, le tout sous la menace de la peine d'amende [...]. b) Dire que, faute de suppression de la porte-fenêtre [...].

### E. 5

L'appelante relève également que les servitudes doivent être interprétées de manière restrictive en ménageant le fonds servant. Il ne pouvait donc être retenu que l'appelante aurait, d'une part, totalement renoncé à accéder à sa terrasse par un autre accès que par le biais du fonds de l'appelé et, d'autre part, également renoncé entièrement à son usage. Nous avons vu ci-avant que la phrase « Au surplus cette terrasse subsistera sans transformation » entérinait la volonté des parties de laisser cette terrasse en l'état, ceci afin d'éviter qu'elle ne soit utilisée pour autre chose que ce que les servitudes autorisaient. Il ressort ainsi de manière claire de l'analyse que les cocontractants de l'époque n'avaient pas pour objectif –

bien au contraire – que cette terrasse devienne une terrasse d'agrément. Comme vu ci-avant, toute personne de bonne foi aurait interprété la servitude comme une restriction d'usage de la terrasse litigieuse à un strict but utilitaire, pour chacune des parties. Dans ces conditions, la création d'une porte-fenêtre pour un usage illimité de la terrasse viole la servitude, même si l'on s'en tient à une interprétation dite restrictive. Le grief de l'appelante doit dès lors être rejeté.

#### **E. 6**

L'appelante soutient encore que la quasi-disparition de l'intérêt de la servitude d'accès à la terrasse par l'immeuble de l'intimée n'apporte pas d'argument en faveur de cette dernière. En effet, l'ouverture litigieuse en façade ouest de l'appelante n'existait pas avant 2013, si bien que la servitude avait été utile durant 70 ans. Cela étant, à mesure que le maintien de la porte-fenêtre n'est pas conforme à la servitude (cf. supra cons. 4), le grief de l'appelante est sans pertinence.

#### **E. 7**

Dans un dernier moyen, l'appelante relève que les objets entreposés devant la porte-fenêtre de l'immeuble [aaa] n°3, qui donne sur la terrasse, avaient pour seul but de contrôler si l'intimée était sortie à plusieurs reprises sur la terrasse, par l'observation de la position des briques. L'appelante avait ainsi toujours admis et respecté la servitude de passage de sa voisine sur sa terrasse. Les conclusions nos 1 et 2 de la demande auraient ainsi dû être rejetées car infondées et sans objet. Le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué ne fait que constater que l'intimée dispose d'un droit de passage sur la terrasse litigieuse pour des réparations au toit de la villa et que la Y. \_\_\_\_\_ n'est pas en droit d'empêcher cet accès. Si l'appelante estime avoir depuis toujours respecté cette servitude – ce qui est en réalité inexact, son administrateur unique ayant été condamné pour contrainte pour avoir précisément empêché son exercice pendant plus de 5 ans – ce pur constat et la conséquence qui en découle ne lui sont aucunement préjudiciables. Par ailleurs, l'explication quant à la pose des briques n'est pas crédible. Même à supposer que l'appelante avait un intérêt digne de protection à contrôler le nombre de passages effectué par l'intimée sur la terrasse, ce dispositif ne permettait pas de les compter, puisqu'une fois les briques déplacées, l'intimée pouvait entrer et sortir à sa guise sans que l'appelante ne puisse plus s'en apercevoir. Par ailleurs, la pose d'une seule brique et non d'une pile aurait, par hypothèse, suffi pour ce faire. Enfin, la conclusion no 2 a effectivement été déclarée irrecevable par le tribunal civil, de sorte que la critique de l'appelante sur ce point est sans objet. Son grief doit en conséquence être rejeté.

#### **E. 8**

Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué être confirmé. Les frais de la procédure d'appel doivent être mis à la charge de l'appelante, qui sera en outre condamné à verser à l'intimée une indemnité de dépens (art. 95 al. 1 cum 106 al. 1 CPC ; art. 12 et 61 à 66 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [ L TFrais , RSN 164.1]).