

NE_GERICHTE CACIV.2023.81 vom 11. Dezember 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.81

FR: NE_GERICHTE CACIV.2023.81 du 11 décembre 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2023.81 del 11 dicembre 2023

Erwägungen

E. 4

Si l'on résume les considérants qui précèdent, ils impliquent de déterminer le contenu de la servitude et, en fonction de ce contenu, d'examiner si elle conserve une utilité pour le fonds dominant. Le contenu de la servitude n'est ici pas en tant que tel contesté sur la question de la protection de la vue et la préservation de la tranquillité, mais il l'est en lien avec la limitation du volume. Le Tribunal civil est arrivé à la conclusion que l'objectif original de la servitude était la préservation de la vue, une limitation du volume de la construction et la préservation de la tranquillité. L'appelant se plaint d'une violation de l'article 55 al. 1 CPC en lien avec la prise en compte d'une limitation du volume de la construction comme but de la servitude, à mesure qu'un tel but n'aurait pas été allégué. Elle fait erreur. En effet, l'appelant et demandeur a allégué lui-même le texte de la servitude (ch. 15 de la demande) et s'en est référé à la pièce 6, qui correspond à la Convention modificative de servitude foncière de 1955. Or les conditions générales de cette convention décrivent le volume des deux pavillons existants au moment de sa conclusion (43 m² et 145 m³) et ceux de la construction projetée par E. _____ (59,50 m² et 147 m³). Cet élément ressort clairement d'une pièce du dossier et le premier juge pouvait en tenir compte (y compris d'un éventuel effet d'écrasement, qui est une appréciation découlant de l'hypothèse d'une construction de plus grand volume). Il le pouvait d'autant plus que la convention précisait qu'elle ne constituait pas un allègement des servitudes déjà existantes, mais une modification de leur assiette. Cette modification touchait également la hauteur de la construction, qui était à l'époque de 3,40 mètres et devait passer à un maximum de 2,81 mètres. Le premier juge pouvait donc prendre en compte le volume. Cela étant, la question est en réalité sans incidence sur le sort de la cause, puisque l'une et l'autre des parties admettent que le but de la servitude était la préservation de la vue, ainsi que celle d'une certaine tranquillité et que, comme on le verra ci-dessous, l'utilité persistante ne serait-ce que de la servitude de vue conduit au rejet de la demande. À ce titre, on insistera sur le fait que la diminution en 1955 de la hauteur maximale de la construction autorisée sur la parcelle no [111], passée de 3,40 m à 2,81 m, s'inscrit clairement dans la préoccupation de préserver la vue depuis le fonds dominant. Pour trancher le litige, il suffit de déterminer si l'un et/ou l'autre des buts de la servitude conservent un intérêt pour le fonds dominant et si la défenderesse et intimée peut s'en prévaloir pour s'opposer à une radiation pour cause de désuétude.

E. 5

a) S'agissant de l'appréciation de la situation sous l'angle de la préservation de la vue, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits, en ce sens que le jugement entrepris négligerait de tenir compte des longueurs respectives des parcelles servante (10,97 m) et dominante (30,56 m), rapport de 1 à 3 d'autant plus important que les parcelles sont

éloignées de plusieurs mètres l'une de l'autre. À mesure que les deux bâtiments jouxtant le fonds servant sont bien plus élevés, la vue depuis le fonds dominant par le fonds servant est « une vue par un trou de serrure » (p. 3 de l'appel in fine). Par ailleurs, les parcelles litigieuses ne sont pas contiguës mais séparées par la rue [aaaa], ce qui fait que le « trou de serrure » est au surplus éloigné. Il serait « donc irréal de prétendre qu'il puisse y avoir vue ou ensoleillement au vu de la configuration spécifique du fonds servant », tout comme il serait arbitraire de retenir qu'il y aurait un dégagement ou une éventuelle obstruction. Les vues – « surtout fort partielles » – qui restent sur le bâtiment de « dddd » et sur la fin du parc [...] n'ont rien de remarquable et ne méritent pas qu'on les préserve. Par ailleurs, cette vue existe depuis un bâtiment construit après 1955 et ne serait donc pas issue de la volonté initiale des co-contractants, mais constituerait en réalité un intérêt actualisé, ce qu'il n'y a pas lieu de protéger. b) Les griefs soulevés au titre de la constatation inexacte des faits relèvent en réalité de leur appréciation, puisque les faits sont posés correctement, à l'exception d'une nuance sur le caractère véritablement « contigu » des parcelles litigieuses. C'est plus l'évaluation de l'intérêt à maintenir la vue, en fonction des constatations de fait, qui est en réalité contestée (i.e. le jugement ne dit pas que la vue ne serait pas étroite, mais seulement qu'elle existe, ce qui est correct, la notion de « trou de serrure » ne modifiant pas l'existence sur le principe d'un dégagement, qui s'inscrit sur la largeur de la parcelle du fonds servant, sans égard aux fonds qui le jouxtent à l'est et à l'ouest). Sous cet angle, on peut donner acte à l'appelant que les deux parcelles dominante et servante ne se jouxtent pas directement, si l'on tient compte de ce qu'elles sont séparées par la rue [aaaa]. c) Cela étant, même en prenant en compte cet aspect, on doit considérer que le maintien d'un dégagement constituait, au moment de la signature de la Convention de modification des servitudes, un élément essentiel et absolu pour la parcelle de la défenderesse et intimée. Cette parcelle dominante n'était à l'époque pas construite. La propriétaire du fonds servant a toutefois admis, en modification de servitude déjà existante, une restriction plus importante de la hauteur de sa construction (réduite de 3,40 m à 2,81 m). Parallèlement, en lien avec les parcelles qui la jouxtaient de part et d'autre à l'est et à l'ouest, il a été convenu que les limitations vaudraient tant et aussi longtemps que sur ces parcelles-là, des constructions ne dépassant pas une certaine hauteur ne seraient pas érigées. À mesure que, dans l'intervalle, de telles constructions plus élevées ont manifestement été entreprises (ce que l'on peut constater sur les photographies produites, en particulier pour ce qui est du bâtiment à l'ouest), la limitation ne vaut plus pour ces parcelles. En revanche, la restriction, inconditionnelle, au profit de la parcelle située au nord dépend seulement du fait de savoir si la préservation d'une vue a encore une utilité, et non pas de savoir si la parcelle no [222] a été construite depuis 1955. Les photographies démontrent que le bâtiment érigé sur le fonds dominant comporte trois étages, avec des fenêtres nombreuses du rez-de-chaussée jusqu'au 3^e étage inclus (il en a été dénombré 27 lors de l'inspection locale). Les photographies produites permettent de se convaincre qu'à la hauteur de la parcelle du fonds servant, l'alignement des bâtiments qui se succèdent au sud de la rue [aaaa] – qui comportent pour la plupart un ou deux étages sur rez, plus des combles – est clairement interrompu sur quelques mètres par une « trouée ». À cet endroit, qui correspond notamment au fonds servant, le vis-à-vis du fonds dominant ne dépasse pas environ deux mètres. Cette impression de trouée est accentuée par le fait que les bâtiments à l'est et à l'ouest sont agrémentés d'un jardin qui jouxte la parcelle du fonds servant. Par cet effet, une vue depuis probablement le premier et encore plus les deuxième et troisième étages du bâtiment du fonds dominant est garantie. Plus largement, c'est un aspect aéré qui fait face au bâtiment

du fonds dominant, de l'autre côté de la rue [aaaa], sur son versant sud. La servitude, si elle était levée, ne permettrait plus de garantir cette aération et plus spécifiquement la vue depuis les étages supérieurs. Que le bâtiment du fonds dominant ait été érigé après 1955 ne change rien à cela, puisque le but initial de la servitude était déjà la préservation de la vue, la construction du bâtiment sur le fonds dominant accentuant cet intérêt. Il n'y a donc pas, comme le soutient l'appelant, de modification ou actualisation du but initial, mais un gain d'importance du but initial à la préservation de la vue. La servitude a également gagné en intérêt du point de vue de la protection de la vue par le fait que sur les parcelles [333] et [444] ont dans l'intervalle été érigées des constructions plus élevées, la notion de réciprocité des servitudes entre la parcelle no [111] et ces dernières (i.e. si sur celles-ci, un bâtiment plus élevé qu'une certaine limite est érigé, la servitude grevant le fonds no [111] tombe) ne valant pas entre les parcelles no [111] et [222]. L'aspect des parcelles voisines du fonds servant accentue donc le caractère précieux de la vue – même étroite – qui perdure depuis le fonds dominant en direction du sud. On relèvera d'ailleurs que la non réciprocité de la servitude en faveur du fonds dominant implique que ce n'est pas la vue depuis le fonds servant qui est en jeu, mais exclusivement celle depuis le fonds dominant. Le fait qu'entre les deux parcelles litigieuses il y ait une route ne modifie pas cette impression générale aérée, puisque cette route n'est pas large. La vue aérienne de 1958 permet du reste de se convaincre que la chaussée n'est pas beaucoup plus large aujourd'hui qu'elle ne l'était à l'époque. Une impression de proximité avec le vis-à-vis se dégage à l'évidence et, à l'évidence également, le fait de construire un immeuble plus élevé sur la parcelle du fonds servant limiterait la vue depuis le fonds dominant. Dans cette optique, l'intérêt à maintenir la servitude existe bel et bien. d) Cet intérêt s'oppose à la radiation de la servitude au sens de l'article 736 al. 1 CC, sans qu'il soit nécessaire de dire si la tranquillité du quartier justifierait de la maintenir, puisque le maintien (complet) d'un des buts de la servitude – but en soi admis par l'appelant – suffit à écarter une radiation pour perte d'utilité. Autrement dit, pour que le maintien de la servitude litigieuse se justifie, il faut et suffit qu'un de ses buts reste valable ; il serait donc indifférent que le juge ait par hypothèse pris en compte un but exorbitant (la limitation du volume, selon l'appelant), du moment que l'objectif de préservation de la vue conserve un intérêt évident pour le fonds dominant. Un examen sous l'angle de l'article 736 al. 2 CC n'est pas nécessaire.

E. 6

a) Le parallèle que l'appelant veut faire entre la présente cause et celle qu'avait eu à connaître la Cour de céans en 2021 (cause CACIV.2020.78 du 22.01.2021, puis arrêt du TF du 09.09.2021 [5A_162/2021] évoqué ci-dessus) ne saute pas aux yeux, bien au contraire. Si les deux situations concernaient bien, au sens large, le même secteur de Z._____, la configuration des lieux est toutefois très différente. Dans l'affaire jugée en 2021, les parcelles n'étaient pas contigües puisqu'elles étaient séparées par un terrain qui s'intercalait entre elles, le tout situé plus ou moins le long de la Ruelle [bbbb]. Par ailleurs, il avait été démontré que le quartier de la Ruelle [bbbb] – soit celui qui sépare la gare de Z._____, vers le sud le long de dite ruelle jusqu'à la rue [aaaa] – était, au moment de la constitution de la servitude en 1946, constitué essentiellement de vignes et de vergers, alors qu'au moment de l'examen d'une éventuelle levée de la servitude pour perte d'utilité, il avait été constaté que les vignes et vergers avaient disparu et que le quartier avait, dans sa physionomie, subi des changements tels que la vue protégée à l'origine n'existait plus, que la tranquillité du quartier dépendait d'autres éléments que la restriction de bâtir sur le fonds servant et que le maintien de la servitude ne se justifiait plus. En l'espèce, la situation se

présente tout différemment, puisque des bâtiments existaient déjà en 1955 le long de la rue [aaaa], sur le versant du fonds servant, même si la parcelle [222] n'était alors pas construite. La servitude attaquée prenait du reste la place d'une servitude précédente (avec, qui plus est, une limitation plus importante de la hauteur de la construction possible, pour des surface et volume comparables) ; une servitude était donc déjà attachée aux bâtiments déjà construits sur le fonds servant, les parcelles voisines étant également construites. La vue aérienne de 1958 le confirme et, plus encore, la carte Siegfried de 1870-1892, dont on peut déduire que la rue [aaaa] était déjà juxté de part et d'autre de constructions, hormis précisément à la hauteur de la parcelle du fonds dominant. Dans cette optique, la situation se rapproche bien plus de celle qu'avait eu à connaître le Tribunal fédéral en 2013 et où il a considéré que, dans un quartier déjà construit, à tout le moins partiellement, au moment de la constitution de la servitude, il existait un intérêt à la préservation d'une certaine tranquillité et donc du maintien de la restriction de bâtir, lorsque le quartier était dans les grandes lignes resté le même. Tel est le cas en espèce, puisque le versant sud de la rue [aaaa] se distingue aujourd'hui encore par des constructions dont la hauteur reste limitée, avec un style architectural qui ne vise pas la densification, la seule construction qui en réalité y échappe étant a priori celle érigée au nord sur le fonds dominant. Dans cette optique, et à mesure que le fonds dominant bénéficie d'une servitude non conditionnée et non réciproque par rapport au fonds servant, le propriétaire de ce dernier ne saurait se prévaloir du fait que le quartier aurait tellement changé que l'objectif de préservation de la tranquillité (en plus de celui de la vue) n'aurait plus de sens, au point de justifier la levée de la servitude. Le fait que, selon ce qu'affirme l'appelant, les règles de la police des constructions empêcheraient d'ériger sur le fonds servant une construction élevée n'est pas relevant sous l'angle du droit civil, où l'examen se concentre sur l'intérêt à préserver la vue et non sur la possibilité sous l'angle du droit des constructions de l'entraver. Au surplus, si comme l'affirme l'appelant, elle serait de toute façon empêchée de construire un immeuble d'un certain volume sur sa parcelle, on pourrait s'interroger sur l'intérêt concret à agir en levée de la servitude. b) Finalement, lorsque l'appelant fait grief au juge civil d'avoir violé son obligation de motiver en « retenant que le quartier n'était que partiellement développé lors de la constitution de la servitude », sans expliquer sa position (divergente selon l'appelant, par rapport à celle des deux parties), le grief tombe à faux. D'une part, on relève que cette critique irait a priori à l'encontre de la thèse de l'appelant en lien avec les changements qui seraient intervenus dans le quartier depuis 1955 (voir point précédent), sachant qu'il lui serait plus favorable de soutenir que, de partiellement construit, le quartier est devenu densément construit. D'autre part, l'appelant fait manifestement une confusion, puisque le jugement ne retient pas – pour la rue [eeee] – que « le quartier n'était que partiellement développé », mais bien qu'il « était déjà passablement construit au moment de la constitution de la servitude » (jugement, p. 8). Le jugement dit donc l'inverse de ce que l'appelant critique (voir ci-dessous). Cela étant, il ressort des vues du ciel et des cartes produites au dossier qu'effectivement, le quartier était déjà développé lors de la constitution de la servitude. C'est l'examen même de ces documents qui permet d'aboutir à cette conclusion. Le fait que le premier juge ne se soit pas attardé sur chaque construction mentionnée dans les écritures des parties ne constitue pas encore une violation du droit d'être entendu. Comme exposé ci-dessus, le « quartier » dont il était question dans la précédente cause s'était effectivement modifié entre 1946 et 2020, ce qui n'est précisément pas le cas du tronçon de la rue [aaaa] examiné ici. On voit en effet que la majorité des parcelles le long de la rue [aaaa] étaient déjà construites en 1955, à l'exception notable du

fonds dominant, exception cependant indifférente, voire même renforçante sous l'angle du maintien de la servitude en faveur d'un fonds désormais construit. Comme vu ci-dessus, c'est donc à bon droit que le précédent juge a pu conclure que la situation était tout autre entre le quartier de la Ruelle [bbbb] et le tronçon ici litigieux et on doit considérer qu'il a suffisamment exposé pourquoi. Le juge civil a en effet indiqué que « au contraire de l'arrêt récent du Tribunal fédéral 5A_162/2021 dans lequel le quartier n'était que partiellement développé lors de la constitution de la servitude, la situation d'espèce est tout autre », cette constatation faisant immédiatement suite à l'indication selon laquelle « [i]l faut mentionner que le quartier était déjà passablement construit au moment de la constitution de la servitude et le type de cadre de vie que la servitude vise à préserver est encore largement semblable à celui qui existait au moment de la constitution de la servitude » (jugement, p. 8). Le premier juge a également constaté que la circulation était modérée. Il a ainsi explicitement exposé, comme le faisaient les parties, que le quartier était déjà passablement construit au moment de la constitution de la servitude et non pas, comme tente de le faire croire l'appelant, qu'il n'était « que partiellement développé lors de la constitution de la servitude », cette qualification en page 8 du jugement (fin du 1^{er} §) se référant précisément à l'arrêt précédent, concernant la Ruelle [bbbb]. Le grief d'un défaut de motivation tombe donc à faux et il vise même une situation contraire à celle qui est en réalité développée dans le jugement. c) Il n'y a ainsi aucun arbitraire à considérer que le développement autour de la rue [aaaa] entre 1955 et 2021 ne saurait être comparé à celui de la Ruelle [bbbb] depuis 1946. Finalement, une comparaison avec des bâtiments aussi éloignés que le bâtiment [°°] n'est pas pertinente. Ne l'est pas non plus le fait que la défenderesse aurait elle-même contribué à l'augmentation de la fréquentation du quartier, puisque sa parcelle n'était pas frappée des mêmes restrictions et qu'au demeurant, le seul argument de la préservation de la vue est suffisant pour considérer que le maintien de la servitude s'impose. d) L'utilité de la servitude pour le fonds dominant existait au moment de sa constitution (lorsqu'on possède un jardin, on préfère le voir bordé de constructions limitées et le propriétaire du fonds dominant pouvait vouloir s'assurer que les habitants d'un immeuble qu'il construirait jouiraient d'une vue un peu dégagée) et reste encore d'actualité, même si le fonds dominant – plus encore serait-on tenté de dire – héberge actuellement un immeuble de trois étages, qui a un bénéfice évident à conserver une ouverture vers le sud, qui plus est boisée et sur des bâtiments de caractère.

E. 7

Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté, aux frais de son auteur. L'appelant sera condamné à verser à l'intimée une indemnité de dépens pour la procédure d'appel. À défaut de note d'honoraires, elle sera fixée sur la base du dossier et évaluée à 2'000 francs. Ce montant correspond à un peu plus de six heures d'activité, à 275 francs par heure, plus 10 % de frais forfaitaires et 7,7 % de TVA.

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