

## **NE\_GERICHTE CC.2004.113 vom 25. Februar 2009**

NE Tribunal cantonal, 2009-02-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.2004.113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2004.113)

FR: NE\_GERICHTE CC.2004.113 du 25 février 2009

IT: NE\_GERICHTE CC.2004.113 del 25 febbraio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Ordonner aux défendeurs de procéder à leurs frais à la démolition de la construction dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement sur la présente demande.

#### **E. 3**

Condamner solidairement les défendeurs à tous frais et dépens de la présente procédure." Le demandeur allègue être propriétaire des biens-fonds 1376 et 1405 du cadastre de la commune X., tandis que les défendeurs sont copropriétaires chacun pour une demie du bien-fonds 1436 du même cadastre, provenant de l'ancien article 1377. Il ajoute que les défendeurs ont mis à l'enquête, le 6 octobre 2003, les plans en vue de la surélévation du bâtiment érigé au nord-est du bien-fonds 1436, bâtiment abritant déjà une piscine et qu'il a fait opposition à cette construction, alléguant que: "pour plus de deux tiers, la construction actuelle des époux W. est illicite." Le demandeur avait en effet appris, par l'architecte V., l'existence d'une limite fictive de gabarits grevant le bien-fonds 1436 au profit du bien-fonds 1376, servitude ayant la teneur suivante, selon l'acte de constitution du 2 mai 1951: " Les parties contractantes constituent, en outre, sur les immeubles objet du présent acte des servitudes consistant à créer des limites fictives comme point d'application des gabarits prévus par le règlement d'urbanisme et par les mesures d'application de la loi sur les constructions, de la manière suivante et conformément aux pointillés du plan cadastral - sur l'article 64 au profit de l'article 1378, - sur l'article 1378 au profit de l'article 64, - sur l'article 1378 au profit de l'article 1377, - sur l'article 1377 au profit de l'article 1378, - sur l'article 1377 au profit de l'article 1376, Ces servitudes seront inscrites au Registre foncier à la suite des articles 64, 1378, 1377 et 1376 de la manière suivante: "Limite de gabarits selon plan cadastral et acte du 2 mai 1951 reçu M., notaire"." Le demandeur ajoute que la répétition des limites fictives de gabarits systématiquement en est et ouest des limites de propriété a pour but, dans ce quartier résidentiel du bord du lac de Neuchâtel, d'harmoniser les constructions en imposant aux propriétaires de les maintenir à la double distance: a) de l'assiette du gabarit que l'architecte V. définit comme "zone de non-bâtir selon la servitude" b) d'un gabarit de 60 ° depuis cette zone de non-bâtir. Le demandeur allègue que la construction de la piscine est illicite d'une part par son élévation dans la surface grevée d'une limite fictive de gabarits (zone de non-bâtir selon la servitude) et d'autre part par la projection d'un gabarit de 60 ° depuis la limite de la zone de non-bâtir pour saisir plus des deux tiers du bâtiment actuel de la piscine, ce qui constitue une violation de la servitude. Le demandeur ajoute qu'à la suite de ces constatations, les défendeurs lui ont écrit, le 9 juin 2004, qu'ils renonçaient à l'élévation du bâtiment de la piscine, pour y construire un atelier et que lui-même a invité les prénommés, par lettre de son avocat du 28 juin 2004, à supprimer la construction de la piscine dans la mesure où celle-ci est illicite, requête qui est demeurée sans suite. B. Par réponse déposée le 14 janvier

2005, les défendeurs ont conclu au rejet de la demande en toutes ses conclusions, sous suite de frais, dépens et honoraires. Les défendeurs allèguent que les parcelles 1376, 1405 et 1436, dont les parties sont propriétaires, sont situées au lieu-dit "[...]" dans la commune X., qu'historiquement, ce lieu-dit était divisé en plusieurs parcelles de vignes, encore dépourvues de constructions et que les limites fictives de gabarits créées par servitudes empêchaient, du fait de leur rapprochement, toute construction sur les parcelles grevées, puisqu'il ne subsistait, entre deux limites, qu'une étroite bande de terrain "constructible" d'environ

#### **E. 5**

Vu l'issue de la cause, les frais judiciaires seront mis à la charge du demandeur, qui sera également condamné à verser une indemnité de dépens en faveur des défendeurs. Par ces motifs, LA IIe COUR CIVILE 1. Rejette la demande. 2. Arrête les frais de la cause à 6'359,70 francs, dont le détail s'établit comme suit: - Frais avancés par le demandeur

Fr. 5'232,35 - Frais avancés par les

défendeurs

Fr. 1'307,35 et les met à la charge du demandeur. 3.

Condamne le demandeur à verser aux défendeurs un montant de 8'000 francs à titre de dépens. Neuchâtel, le 25 février 2009 AU NOM DE LA IIe COUR CIVILE Le

greffier

L'un des juges Art. 737 CC C. Effets des servitudes I. Etendue 1.

En général 1 Celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user. 2 Il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable. 3 Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude.

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