

## **NE\_GERICHTE NE-163 vom 3. Juli 1995**

NE Tribunal cantonal, 1995-07-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_NE-163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_NE-163)

FR: NE\_GERICHTE NE-163 du 3 juillet 1995

IT: NE\_GERICHTE NE-163 del 3 luglio 1995

### **Volltext**

A. Par acte de vente immobilière du 28 octobre 1986, R. a acquis les articles 3793 et 3792 (provenant de l'ancien article 3663 divisé) du cadastre de X. de U. SA (D.11/14). Sur ces articles se trouvent un immeuble, situé rue Z. 7, et une cour.

S. est propriétaire des articles 6221 et 6222 du cadastre de X., qui formaient l'ancien article 3664. L'article 6221 est situé rue Y. 8a et comporte un bâtiment de 92 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une cour de 37 m<sup>2</sup>. Au registre foncier, sous la rubrique servitudes et charges foncières, il est notamment mentionné s'agissant de cet article :

Ch. et droit de passage : FD : 3792, 3793; conditions de constructions : FD : 3792; mur mitoyen : FD, FS : 3792; l'inscription datant du 19 juillet 1899 (D.11/22)".

Cette inscription fait ainsi référence à un document qui est l'acte d'acquisition du 19 juillet 1899 reçu D., notaire, par

F. , acheteur, de l'article 3664, rue Z., des

Vendeurs T.. L'objet de la vente est, selon le-

dit acte, l'immeuble 7a, rue Z., subdivisé en logements pour 46 m<sup>2</sup> et cour pour 130 m<sup>2</sup>. L'acte comporte sous point 7 le passage suivant :

"Dans le cas où l'acquéreur viendrait à agrandir la maison rue Z. numéro 7a, il pourra établir la muraille nord moitié sur son terrain et moitié sur l'article 3663. Les propriétaires de cet article auront la faculté d'utiliser ultérieurement la dite muraille dans toute sa hauteur et sa largeur moyennant la moitié des frais de construction dudit mur au cours du jour et à dire d'experts.

L'acquéreur pourra établir la façade ouest de cette nouvelle construction à l'alignement de la façade actuelle de la maison rue Z. numéro 7a, avec faculté d'y ouvrir tel genre de portes et fenêtres qu'il lui conviendra ouvrant sur le terrain asservi au passage.

La hauteur de ladite construction ne pourra dépasser 8.50 m. mesurés depuis le sol jusqu'aux dômes; le toit ne pourra être mansardé (D.11/6-21)".

Cette servitude a subsisté après épuration partielle et grève toujours les articles 6221 et 6222 du cadastre de X. au profit de l'article 3792.

B. Le 18 février 1992, R. a introduit action contre S., prenant pour conclusions :

"Principalement :

1. Dire et constater que la construction située sur l'article 6221 du cadastre de X. viole la servitude de hauteur inscrite au Registre foncier au profit des articles 3793 et 3792 dudit cadastre.
2. En conséquence, condamner le défendeur à démolir la partie de l'ouvrage contraire à la servitude.

Subsidiairement :

3. Condamner le défendeur à verser au demandeur fr. 50'000.- à titre de dommages-intérêts.

En toute état de cause :

4. Condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance".

En bref, le demandeur fait valoir que l'immeuble situé sur l'article 6221 du cadastre de X., rue Y. 8a, est l'ancien immeuble situé dès 1899 rue Z. 7a et qu'il ne respecte pas la servitude de construction, puisque son toit est mansardé et sa hauteur mesurée depuis le sol jusqu'aux dômes, c'est-à-dire au faite de l'immeuble, est de 11.50 m. Il ajoute qu'une lucarne a été posée sur le toit.

Dans sa réplique, il précise que la construction de l'immeuble est antérieure à 1886, qu'à l'époque de sa vente, l'immeuble litigieux comprenait un bâtiment de 46 m<sup>2</sup>, comprenant deux petits logements et que le 4 octobre

1905, l'adjoint du géomètre cantonal a inscrit une modification sur le plan cadastral, mentionnant un logement de 92 m<sup>2</sup> s'agissant de l'article 3664 du cadastre.

Il expose que du fait du non-respect de la servitude, il subit de nombreux inconvénients (vue bouchée, ensoleillement du jardin et de la cour diminué, impression d'étouffement accentuée en hiver par l'accumulation de la neige sans parler des risques d'avalanches compte tenu du toit mansardé, présence d'un appartement habité sous les combles entraînant le rejet supplémentaire dans l'atmosphère environnante d'huile de chauffage...), qui entraînent une moins-value de son immeuble de 50'000 francs. Le défendeur conclut au rejet de la demande sous suite de frais, dépens et honoraires. En bref, il fait valoir que l'immeuble Y. 8a, construit avant 1887, n'a pas été modifié extérieurement depuis lors et que sa hauteur est restée constante dès l'origine. Il précise que l'immeuble n'a fait l'objet que de deux transformations, l'une en 1916 (transformation de l'étage correspondant à des travaux intérieurs exclusivement) et en 1921 (perçement de deux fenêtres). Dans ces conditions, il lui paraît impossible que l'ancien immeuble Z. 7a soit l'actuel immeuble Y.

8a. Au surplus, même si tel était le cas, il convient de tenir compte de ce que, selon le demandeur lui-même, en tous les cas depuis 1905, l'immeuble Y. 8a n'a pas été transformé de sorte qu'il est abusif de faire valoir maintenant une éventuelle violation de la servitude. Par ailleurs, le défendeur conteste que le demandeur subisse une moins-value du fait d'une éventuelle violation de la servitude, l'immeuble Y. 8a n'ayant pas été modifié depuis l'achat des parcelles 3792 et 3793 par le demandeur, en 1986.

C. Une expertise a été ordonnée dans le cadre de l'administration des preuves et confiée à T., architecte à X., afin de déterminer s'il y avait violation de la servitude et le cas échéant quelles en seraient les conséquences.

Il ressort du rapport de l'expert que l'immeuble Y. 8a à X. n'a pas un toit à la mansarde avec lucarnes, mais qu'il s'y trouve une tabatière, réglementaire.

L'expert a également mesuré la hauteur de l'immeuble Y.

8a. A la corniche, au nord, elle est de 6.82 m. et au sud de 6.87 m. L'immeuble, à son faîte, a une hauteur de 11.50 m. Consultant les archives communales, l'expert a pu déterminer que l'immeuble Y. 8a a été construit avant 1887, qu'il a été transformé intérieurement en 1916 et que deux fenêtres ont été percées au sud en 1921. Quant à l'immeuble Z. 7, il a été construit en 1899 (D.22).

#### C O N S I D E R A N T

1. La valeur litigieuse est au moins égale au montant des conclusions subsidiaires de la demande, ce qui fonde la compétence de l'une des deux Cours civiles.

2. Selon l'article 731 al.1 CC, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes. Aux termes de l'article 738 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude, l'étendue de celle-ci pouvant être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi.

En l'occurrence, l'inscription n'est pas complète. Elle renvoie aux pièces justificatives. En conséquence, il y a lieu de s'appuyer sur les documents auxquels il est fait référence (ATF 88 II 252, JT 1963 I 166; ATF 108 II 542, JT 1983 I 597).

Il résulte de l'expertise, et ce point n'est plus contesté par le demandeur dans ses conclusions en cause, que le toit de l'immeuble Y. 8a n'est pas un toit à la mansarde. Sur ce point, la servitude est respectée.

La question centrale est celle de l'interprétation du mot "dôme" utilisé dans la servitude. Dans son rapport du 5 mai 1993, l'expert expose que le mot "dôme" revêt dans le cas particulier une utilisation d'aspect technique local qui signifie corniche et non pas faîte du toit, de sorte que la servitude de hauteur n'est pas violée. Il a confirmé cette affirmation dans le rapport d'expertise complémentaire du 24 février 1994 répondant à diverses questions du demandeur qui contestait l'expertise (D.40). Pour établir ce complément de rapport, l'expert s'est approché de E., architecte cantonal, ainsi que de C., ancien

archiviste cantonal. Il y a lieu ainsi de s'en tenir aux conclusions de l'expert qui ne sont pas infirmées par le croquis établi par l'architecte cantonal consulté unilatéralement par le demandeur au mois de juin 1993, ni par le résultat de l'entretien que le demandeur a eu au Château, au mois d'avril 1993, avec le préposé aux permis de construire, qu'il avait aussi consulté de son propre chef (D.34). On ignore en effet quelles questions le demandeur a posées à ces deux personnes qui ne connaissaient pas le dossier.

Au surplus, même s'il fallait admettre, avec le demandeur, compte tenu du plan dressé par l'adjoint au géomètre cantonal de 1905 (D.1/10), que le bâtiment a été transformé extérieurement à cette époque, passant de 46 m<sup>2</sup> à 92 m<sup>2</sup> - et bien qu'on n'en trouve pas trace aux archives communales - l'interprétation du mot "dôme" donnée par l'expert est la seule qui permet de comprendre que les propriétaires du fonds dominant, à l'époque, n'aient pas protesté contre la transformation de l'immeuble en violation de la servitude et qu'elle soit encore inscrite au registre foncier à l'heure actuelle. En d'autres termes, l'interprétation qu'a donnée l'expert de la servitude correspond à la manière dont elle a été exercée pendant longtemps paisiblement.

Il résulte de ce qui précède qu'il n'est pas établi que l'immeuble situé sur l'article 6221 du cadastre de X. viole la servitude instituée par l'acte d'acquisition du 19 juillet 1899 et que la demande est mal fondée. Dès lors, il n'est pas nécessaire de se pencher plus avant sur la question de savoir si l'actuel immeuble Y. 8a est bien l'ancien immeuble Z. 7a.

4. Le demandeur qui succombe sera condamné aux frais et dépens de la procédure. Il n'y a cependant pas lieu de le condamner aux honoraires du mandataire de l'adverse partie en application de l'article 368 aCPC, applicable en l'espèce. En effet, il n'est ni établi ni allégué que le demandeur aurait usé de procédés de mauvaise foi. Au surplus, lorsqu'il a introduit la demande, il pouvait penser que son interprétation du mot dôme était soutenable. Toutefois, dans la fixation des dépens, il y a lieu de tenir compte de ce qu'à tout le moins après le dépôt du rapport complémentaire de l'expert, il devait s'apercevoir que sa cause était dénuée de

toute chance de succès et mettre fin à la procédure.

Par ces motifs,

LA IIe COUR CIVILE

1. Rejette la demande.
2. Condamne le demandeur aux frais de la procédure qu'il a avancés et qui sont arrêtés à 5'610 francs.
3. Condamne le demandeur à verser une indemnité de dépens de 4'000 francs au défendeur.

Neuchâtel, le 3 juillet 1995

AU NOM DE LA IIe COUR CIVILE

Le greffier                      L'un des juges

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