

VD_FINDINFO AP / 2011 / 13 vom 11. Dezember 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___13

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 13 du 11 décembre 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 13 del 11 dicembre 2009

Regeste

SERVITUDE D'EMPIÉTEMENT, SERVITUDE FONCIÈRE, ENTRETIEN DES ROUTES | 730 CC, 741 CC

Erwägungen

E. 1

Depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Le dispositif du jugement attaqué a été expédié le 24 décembre 2009 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD; RSV 270.11) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et 166 al. 2 CDPJ [Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois; RSV 211.01]).

E. 2

Les art. 444, 447 et 451 ch. 4 CPC ouvrent la voie du recours en nullité et en réforme contre un jugement principal rendu par un juge de paix. Interjeté en temps utile (art. 458 CPC), par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable. Il tend uniquement à la réforme.

E. 3

En matière de recours en réforme contre un jugement principal rendu par un juge de paix (art. 451 ch. 4 CPC-VD), l'art. 457 CPC-VD prévoit que le Tribunal cantonal doit admettre comme constants les faits tels qu'ils ont été constatés par le jugement, à moins que la constatation d'un fait soit en contradiction avec les pièces du dossier; il peut compléter les faits sur la base du dossier (al. 1) et apprécie librement la portée juridique des faits (al. 2). En l'espèce, pour permettre à la cour de céans de statuer sur le recours, l'état de fait du jugement attaqué doit être complété, respectivement rectifié, sur les points de fait suivants :
- Par lettre du 22 septembre 2006, le bureau d'ingénieurs civils [...] a déclaré aux propriétaires bordiers du Chemin [...] que la canalisation d'eaux usées était détériorée et devait être remplacée, que la canalisation d'eaux claires était de manière générale en bon état mais que des réparations ponctuelles étaient préconisées et que l'entreprise Swisscom était disposée à prendre à sa charge certains frais relatifs à la pose de tubes pour certaines des parcelles. Contrairement à ce qu'on lit en page 3 du jugement, il n'a pas été question dans cette lettre de « travaux de remise en état et de conformité de l'infrastructure de la chaussée ». - En page 5 du procès-verbal d'une séance du 18 octobre 2006 établi par l'entreprise [...], on lit que les travaux suivants seront pris en charge par les propriétaires : « Réalisation de la chambre EC sur le collecteur existant » et « mise en conformité des grilles

de route ». Un tableau de « répartition des frais entre propriétaires » établi par la même entreprise au sujet des « travaux selon pv du 18.10.06 (point 5) » indique que la participation des recourants en fonction de la valeur d'assurance incendie de leur parcelle s'élève à 4'341 fr. 92, montant en regard duquel figure l'indication manuscrite du montant de 1'895 fr. 40. - Si, par lettre du 5 juillet 2007 (mentionnée à la page 5 du jugement), A.D. _____ a déclaré qu'il était d'accord de participer à des frais de séparation des eaux de surface et des eaux usées, y compris l'installation d'une grille au bas de la chaussée, il a également déclaré dans cette correspondance qu'il refusait de participer aux frais du collecteur des eaux usées. - Par lettre du 15 août 2007, répondant à la municipalité de Renens qui leur avait demandé par lettre du 9 août précédent de faire effectuer des travaux d'enrobé, les propriétaires riverains ont notamment déclaré que le chemin [...] présentait « diverses ouvertures sur son revêtement, résultant des interventions des services SIE et Eauservice, non recouvertes de bitume, dans l'attente de travaux nouveaux ». - Sur deux photographies produites par les demandeurs (pièce 45) du « Chemin [...] à Renens avant réparation », on voit un enrobé bitumé non uniforme recouvrant la chaussée et deux grilles.

E. 4

a) Selon l'art. 730 al. 2 CC, une obligation de faire peut être constituée, à titre accessoire, en relation avec une servitude foncière. Cette règle permet ainsi aux parties de prévoir, sans avoir à constituer de charge foncière, que le propriétaire du fonds servant doit faciliter ou assurer l'exercice de la servitude par des prestations positives, généralement liées à l'entretien des ouvrages ou installations nécessaires à l'exercice du droit (Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 3ème éd., 2002, n. 2219 et les références citées; Liver, *Zürcher Kommentar*, 2ème éd., 1980, n. 202 ss et 212 ss ad art. 730 CC). L'obligation est accessoire si, par son contenu, elle est destinée à permettre, faciliter ou assurer l'exercice de la servitude et si, par son étendue, elle ne représente pas pour le propriétaire du fonds servant une charge plus lourde que la servitude elle-même (ATF 106 II 315 c. 2e; Liver, *op. cit.*, n. 202 ss ad art. 730 CC). L'art. 741 al. 1 CC prévoit quant à lui que l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude appartient au propriétaire du fonds dominant, la même règle valant pour les frais de construction de ces installations, au moins lorsque celles-ci servent exclusivement à l'exercice de la servitude (Steinauer, *op. cit.*, n. 2283; Liver, *op. cit.*, n. 28 ad art. 741 CC). Les règles de l'art. 741 al. 1 CC n'étant pas de droit impératif, les parties peuvent y déroger, soit par exemple en prévoyant une obligation supplémentaire du propriétaire du fonds dominant d'entretenir les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, c'est-à-dire une obligation allant au-delà de ce à quoi l'oblige l'art. 741 al. 1 CC (Henri Deschenaux, *Le registre foncier*, in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V, t. II, 2, 1983, p. 558, note 3; Liver, *op. cit.*, n. 67 ss ad art. 741 CC; Hans Leemann, *Zürcher Kommentar*, 1925, n. 2 ad art. 741 CC), soit encore en établissant que la charge de l'entretien incombera exclusivement au propriétaire du fonds servant (Steinauer, *op. cit.*, n. 2285; Liver, *op. cit.*, n. 67 ad art. 741 CC; Leemann, *op. cit.*, n. 2 ad art. 741 CC). Tant l'obligation accessoire que les devoirs liés à la charge d'entretien constituent des obligations rattachées propter rem au droit de servitude lorsqu'ils sont signalés dans l'inscription au registre foncier (ATF 124 III 289 c. 1c, JT 1999 I 170; Steinauer, *op. cit.*, n. 2220b; 2283a et 2285a; Rey, *Berner Kommentar*, n. 155 ss ad art. 730 CC; Liver, *op. cit.*, n. 230 ad art. 730 et 73 ss ad art. 741 CC; Deschenaux, *op. cit.*, p. 558, note 3; Etienne Petitpierre, in *Basler Kommentar*, 3ème éd., 2007, n. 16 ad art. 741 CC). Sous ces deux seules réserves, il n'est cependant pas possible d'intégrer à la servitude foncière elle-même une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, respectivement du fonds dominant.

Les obligations convenues par les parties dans le cadre de la constitution de la servitude qui n'entrent pas dans la définition de l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) ou de la charge d'entretien (art. 741 CC) doivent par conséquent être considérées comme des obligations de nature personnelle, qui ne lient que les parties au contrat. b) Aux termes de l'art. 971 CC, tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu (al. 1). L'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière (al. 2). Lex specialis en matière de servitudes, l'art. 738 CC reprend cette dernière disposition en prévoyant que l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). L'étendue de celle-ci peut 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 (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC: le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 130 III 554 c. 3.1; 121 III 52 c. 2a; TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 c. 2.3 in RNRF 2005 307; Steinauer, op. cit., n. 2294). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; sur tous ces points : TF 5A_229/2010 du 7 juillet 2010 c. 4.1 et 4.2). Pour définir le contenu d'une servitude, il est certes possible de se reporter à la pièce justificative ou à la manière dont elle est exercée; mais le contenu du droit ne peut être démontré que "dans les limites de l'inscription" (art. 738 al. 2 et 971 al. 2 CC); il n'est donc pas possible de se reporter à une pièce justificative pour suppléer le contenu d'une servitude que l'inscription au registre foncier ne précise en aucune façon, en particulier de se référer à l'acte juridique de base (ATF 124 III 293, JT 1999 I 174 c. 2b).

E. 5

juillet 2007). Il faut ainsi admettre qu'ils se sont acquittés de leur obligation relative à ce volet particulier des travaux projetés. Les intimés, qui soutiennent que l'entier des travaux incombe aux recourants en proportion de la valeur d'assurance incendie de leur immeuble, n'établissent en tous les cas pas que les recourants devraient encore un solde relatif aux seuls travaux de mise en conformité de l'écoulement des eaux claires de surface.

E. 6

Cela étant, les recourants se voient réclamer des frais de réfection de canalisations dont ils n'ont pas l'usage. Or, les frais d'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice d'une servitude incombent aux propriétaires du fonds dominant (art. 740 al. 1 CC), cela en proportion de leur intérêt à leur utilisation (Etienne Petitpierre, op. cit., n. 14 ad art. 741 CC). Si ces ouvrages sont également utiles au propriétaire grevé, celui-ci est aussi tenu en proportion de son intérêt (art. 741 al. 2 CC). A défaut d'un tel intérêt, que ce soit en qualité de propriétaires du fonds servant ou dominant de la servitude, les recourants ne peuvent pas être tenus à une participation aux frais d'entretien de canalisations. Il est vrai que la règle de l'entretien en proportion de l'intérêt à l'usage ne vaut qu'à défaut de convention (Petitpierre, op. cit., ibidem) et qu'en l'espèce, il a été prévu lors de la constitution de la

servitude une répartition des frais en proportion de la valeur d'assurance-incendie des bâtiments des fonds concernés. Mais, si cet arrangement figure dans un document intitulé « Réquisition pour le registre foncier », rédigé en 1953 (pièce 57 produite par les défendeurs), il n'est pas établi que l'inscription au registre foncier en fasse elle-même état. Il ressort au contraire de l'avis de droit produit par les intimés que l'extrait du registre foncier indique l'existence d'une servitude mais non pas d'un accord relatif aux frais d'entretien (pièce 26 des demandeurs, p. 5). Or, cet accord n'est pas opposable aux tiers, ici aux recourants qui ont acquis leur immeuble quelque 50 années plus tard, si elle n'est pas signalée au registre foncier, ne serait-ce que par un renvoi particulier à une pièce justificative (ATF 124 III 289, JT 1999 I 170 précité). Peu importe au surplus que, comme on le lit en page 4 du jugement, les recourants aient participé à deux reprises à une « séance décisionnelle », au cours de laquelle il a été question de travaux de réfection de canalisations et de la prise en charge de leur coût. S'ils ont alors signé un document, il ne s'agissait que d'une liste de présence et non pas d'un procès-verbal relatant des décisions prises. Aucune obligation n'a alors été contractée. C'est ultérieurement qu'un « tableau de répartition des frais » et un « protocole d'engagement », correspondant à un contrat avec une entreprise de génie civil, a été soumis à la signature des riverains du chemin [...] mais les recourants ont alors refusé de donner leur accord (jgt, p. 5). Au vu de ce qui précède, aucune charge d'entretien au sens de l'art. 741 CC n'incombe aux recourants. Les intimés ne pouvaient dès lors pas leur réclamer une participation à des frais de réfection. Aucun contrat d'entreprise n'a au surplus été conclu par les recourants, de sorte que l'entrepreneur choisi par les intimés ne disposait d'aucune créance à leur céder à l'encontre des recourants. Enfin, si les intimés ont engagé les frais d'un avis de droit, rien ne justifie de les mettre à la charge des recourants.

E. 7

En définitive, le recours doit être admis et le dispositif du jugement réformé en ce sens que l'action des demandeurs est rejetée (I) et que les demandeurs, débiteurs solidaires, doivent verser aux défendeurs, créanciers solidaires, la somme de 2'750 fr. à titre de dépens (V), le chiffre II étant supprimé. Le jugement est confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 TFJC; tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5). Les intimés, débiteurs solidaires, doivent verser aux recourants, créanciers solidaires, la somme de 750 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit aux chiffres I, II et V de son dispositif : I.- L'action des demandeurs est rejetée. II.- Supprimé. V.- Les demandeurs Y._____, W._____, A.H._____, B.H._____, B._____, A.X._____, B.X._____, T._____, A.C._____, B.C._____, J._____, A.Q._____, B.Q._____, O._____, P._____ et Société coopérative d'habitation S._____, débiteurs solidaires, doivent verser aux défendeurs A.D._____ et B.D._____, créanciers solidaires, la somme de 2'750 fr. (deux mille sept cent cinquante francs) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. Les intimés Y._____, W._____, A.H._____, B.H._____, B._____, A.X._____, B.X._____, T._____, A.C._____, B.C._____, J._____, A.Q._____, B.Q._____, O._____, P._____ et Société coopérative d'habitation S._____, débiteurs solidaires, doivent verser aux recourants A.D._____ et B.D._____, créanciers solidaires, la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier : Du

E. 8

septembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ M. Jean-Daniel Nicaty, aab (pour A.D._____ et B.D._____), ■ M. Pascal Stouder, aab (pour Y._____, W._____, A.H._____, B.H._____, B._____, A.X._____, B.X._____, T._____, A.C._____, B.C._____, J._____, A.Q._____, B.Q._____, O._____, P._____ et Société coopérative d'habitation S._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 7'999 francs 95. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge de paix du district de Lausanne. Le greffier :

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