

VD_FINDINFO HC / 2015 / 655 vom 10. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___655

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 655 du 10 juin 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 655 del 10 giugno 2015

Regeste

SERVITUDE, JARDIN, ARBRE, AUTORISATION DE DÉFRICHER, DROIT PERSONNEL, PRESCRIPTION ACQUISITIVE EXTRAORDINAIRE, PRESCRIPTION ACQUISITIVE ORDINAIRE | 647 CC, 648 CC, 662 CC, 712a CC

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). b) Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions d'au moins 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

a) L'appelante soutient en premier lieu que c'est à tort que le premier juge a déclaré irrecevable la conclusion II de sa demande. Il allègue notamment que, contrairement à ce que ce dernier a retenu, il s'agissait bien d'une conclusion en revendication et non en constatation, de sorte qu'il aurait dû l'examiner sur le fond et non la déclarer irrecevable. b) Le premier juge a, en substance, retenu que la conclusion en constatation de droit de W. _____ était irrecevable au motif qu'elle disposait d'une action en revendication lui permettant de faire définir, sur les parties communes, la surface précise sur laquelle son droit de jouissance exclusive s'exerçait. c) Le droit réglementaire privatif d'usage d'une partie commune de la propriété par étage ne confère qu'un droit à l'usage et non un pouvoir de décision sur l'aménagement matériel des lieux. Le droit réglementaire privatif sur un jardin n'empêche pas de droit du bénéficiaire de décider du maintien ou de l'enlèvement de plantation si ces prérogatives n'ont pas été expressément déléguées par la communauté (Wermelinger, Commentaire zurichois, Art. 712a - 712t ZGB, Das Stockwerkeigentum,

2010, n. 202 ad intro art. 712a ss CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). La communauté - et non le titulaire du droit exclusif - exerce cette prérogative collectivement, soit en application des art. 647 ss CC (art. 712g CC). d) En l'espèce, l'appelante entend tirer de la délimitation alléguée que l'enlèvement ou l'écimage de plantations, soit en l'occurrence un sapin bleu et un thuya, situés dans l'espace de son droit exclusif, serait exclue. Or, comme mentionné ci-dessus, l'appelante ne dispose que d'un droit à l'usage et non d'un pouvoir de décision sur l'aménagement matériel des lieux. Au demeurant, rien n'indique que cette prérogative aurait été déléguée à l'appelante par la communauté. Ainsi, quand bien même la conclusion II aurait été déclarée recevable, elle aurait dû être rejetée sur le fond pour les motifs précités.

E. 4

a) L'appelante soutient également que, contrairement à ce que le premier juge a retenu, un droit de jouissance exclusif peut être constitué par une servitude foncière ou personnelle et que, dès lors, l'inscription au registre foncier de la servitude d'usage de jardin – acquise, selon elle, par l'écoulement du temps et la possession - aurait dû être ordonnée par le premier juge. Elle cite à cet effet l'ATF 121 III 24 dans lequel le Tribunal fédéral aurait confirmé le fait qu'un droit de jouissance exclusif peut intervenir par le biais d'une servitude personnelle accordée à l'un des copropriétaires par étage. b) Le droit réglementaire exclusif d'usage d'une partie commune de la propriété par étage et la servitude sont deux institutions distinctes. La première, dont la prérogative résulte d'une modification de l'exercice des droits de chaque propriétaire sur les parties communes visées, le droit des autres s'effaçant devant le droit d'un seul, est visée à l'art. 712g al. 4 CC. La prérogative est octroyée par la voie réglementaire et disparaît avec la fin de la propriété par étage et son régime réglementaire (Piotet, Copropriété et propriété commune, spécialement le droit d'aliéner la part et le droit au partage, JT 2015 II 4, spéc. p. 13). Quant à la servitude, c'est un droit réel limité qui subsiste sur la parcelle à l'extinction de la propriété par étages. La servitude suppose en outre l'unanimité des propriétaires d'étages lors de sa constitution sur la parcelle de base (art. 648 al. 2 CC) (Wermelinger, op. cit., n. 188 ad intro art. 712a ss CC). Celui qui a possédé pendant trente ans sans interruption, paisiblement et comme propriétaire un immeuble non immatriculé, peut en requérir l'inscription à titre de propriétaire (art. 662 al. 1 CC). Le possesseur peut, sous les mêmes conditions, exercer le même droit à l'égard d'un immeuble dont le registre foncier ne révèle pas le propriétaire ou dont le propriétaire était mort ou déclaré absent au début du délai de trente ans (al. 2). Quant à la prescription acquisitive des servitudes, elle n'est possible qu'à l'égard des immeubles, dont la propriété elle-même peut s'acquérir de cette manière (art. 731 al. 3 CC). c) Le premier juge a retenu que le droit d'usage particulier revendiqué par W. _____ n'étant pas un droit réel, mais un droit personnel renforcé, il n'était pas possible de le faire inscrire au registre foncier en tant que servitude d'usage et de jouissance. d) En l'espèce, l'appelante confond les deux institutions précitées, soit le droit réglementaire exclusif d'usage d'une partie commune de la propriété par étage et la servitude. Or, il ne résulte pas des éléments au dossier que la constitution d'une servitude de jardin ait été voulue et qu'une unanimité s'est faite à cette fin, de sorte qu'elle ne peut être inscrite au registre foncier. Au demeurant, la jurisprudence invoquée par l'appelante, soit l'ATF 121 III 24, ne lui est d'aucun secours, dès lors que les servitudes personnelles conférant un droit de jouissance découlaient, dans cette affaire, expressément du règlement mentionné au registre foncier. Quant à l'usucapion de plus de trente ans, invoquée par l'appelante en relation avec l'art. 731 al. 3 CC, elle n'est pas pertinente. La parcelle de base, pour laquelle la servitude invoquée d'usage de jardin devrait

être inscrite est un fonds immatriculé dont les titulaires sont connus, de sorte qu'une usucapion au sens de l'art. 662 CC est exclue. Il ne saurait y avoir une usucapion contre le registre foncier qui indique l'absence de toute servitude de ce type, avec effet de foi publique. C'est donc à juste titre que le premier juge a rejeté le grief de l'appelante.

E. 5

a) L'appelante invoque encore que le plan établi par le géomètre [...] du 17 novembre 1971, annexé à l'acte constitutif de propriété par étage, n'est pas un plan ayant force publique. Elle soutient que le géomètre [...] a défini, dans le cadre d'une expertise judiciaire non contestée, l'étendue du jardin de l'appelante, soit son droit de jouissance exclusif, et qu'elle peut ainsi faire fixer le périmètre par une action en justice. b) Le Tribunal fédéral a exclu toute consécration d'un droit réglementaire exclusif par la possession et l'écoulement du temps, soit par un mécanisme proche de l'usucapion (ATF 127 III 506, JT 2002 I 306). Une décision formelle de la communauté est nécessaire pour cette modification réglementaire. c) En l'espèce, en l'absence de prise de décision de la communauté en faveur de l'appelante, sa conclusion en constatation d'une surface différente de celle indiquée depuis 1971 doit être rejetée.

E. 6

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. b) L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'200 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

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