

VD_GERICHTE PP07.029993 vom 12. Juni 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP07.029993

FR: VD_GERICHTE PP07.029993 du 12 juin 2008

IT: VD_GERICHTE PP07.029993 del 12 giugno 2008

Erwägungen

E. 2

La parcelle n° [...] est grevée d'une servitude n° [...] inscrite au registre foncier le 21 juin 1989 qui prévoit le passage à pied, pour tous véhicules et de canalisations quelconques en faveur de la parcelle n° [...]. La parcelle n° [...] est grevée de la même servitude n° [...] en faveur de la parcelle n° [...]. Jusqu'au 15 juin 1989, les parcelles n° [...] étaient réunies en une seule parcelle portant le numéro 25, propriété de la Fondation [...]. Le 13 décembre 1988, [...] et [...] ont signé le document suivant : "CESSION D'UN DROIT DE PASSAGE accordé à Monsieur [...], propriétaire de la parcelle [...] du cadastre, sis [...] commune de Bremblens.

- 3 - Madame [...], domiciliée à Morges, et son frère, Monsieur [...], domicilié à Bremblens, accordent conjointement à Monsieur [...], un droit de passage, pour accéder à la parcelle [...] par le bas de celle-ci, en prolongement du chemin des améliorations foncières. Cette servitude n'est accordée que pour des passages occasionnels et motivés. La servitude sera inscrite au Registre foncier du district de Morges. Elle subsistera jusqu'à sa radiation." Par acte du 15 juin 1989, [...] a concédé à [...] une servitude n° [...] grevant la parcelle n° [...] et qui prévoit le passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la parcelle n° [...]. Cette servitude a été inscrite le 21 juin 1989.

E. 3

Par acte du 8 mai 2002, les parties ont convenu de modifier l'assiette de la servitude n° [...] de sorte que le tracé sur la parcelle des demandeurs est désormais rectiligne. Jusqu'à présent, la servitude n° [...] n'a fait l'objet d'aucun aménagement sur la parcelle n° [...]. Sur la parcelle n° [...], l'assiette de la servitude est couverte de gazon; elle est goudronnée le long de la maison des demandeurs. Quelques arbustes ont été plantés en bordure de gazon. Sur la partie goudronnée ont été dessinées des places de parc. A l'exception du défendeur, à pied, personne n'emprunte le passage herbeux constituant la servitude sur la parcelle des demandeurs.

E. 4

En février 2006, le défendeur a mis à l'enquête un projet de construction d'une maison villageoise de 3 appartements sur sa parcelle n° [...]. Pour la réalisation de son projet, il a choisi pour entreprise générale, la société [...], ayant son siège à [...] La direction des travaux a été confiée à l'ingénieur [...]. Par courrier du 28 mars 2007, [...] a notamment informé A.Q._____ de ce qui suit : "D'autre part, les divers bénéficiaires de la servitude N° [...] sont intéressés par une possible utilisation future du cheminement, dont fait l'objet l'assiette de cette servitude avec largeur stipulée de 4 m et nous procéderons prochainement à une visualisation du futur tracé en respectant ce dispositif." Par lettre du 18 avril 2007, le demandeur, par l'intermédiaire de son conseil, a notamment mis en demeure la société [...]

"de respecter les engagements pris, les dispositions réglementaires et légales qui

- 4 - entrent en discussion dans le cadre de la construction de la maison de M. V._____". Une séance de chantier a eu lieu le 18 avril 2007, à laquelle ont assisté les parties. Le procès-verbal tenu lors de cette séance rapporte notamment ce qui suit : "2.4 Servitude [...] en faveur de Mr. V._____ -parcelle [...]. Celle-ci est une servitude pour piétons, tout véhicules, canalisations diverses, etc. est son assiette avec emprise d'une largeur de 4m' est décrite au RF sans aucune ambiguïté. Elle serait aménagée dans le cadre de la future exploitation de la propriété de Mr. V._____ - conformément à sa base juridique

E. 4.3

Mr. V._____ reste ouvert pour une discussion future sur les points suivants :

E. 4.3.2

Aménagement de la servitude [...] en route d'accès." Par courrier du 25 avril 2007, l'entreprise générale a notamment informé le conseil du demandeur de ce qui suit : "2. Le voisin de Mr. A.Q._____, copropriétaire de l'immeuble sur la parcelle N° [...], a été mis au courant du projet par l'intermédiaire de Mr. V._____ -même et aucun engagement n'a été pris par ce dernier, vu le cadre des contraintes complexes dans lequel se situe le projet." Par lettre du 11 mai 2007, le demandeur a accusé réception du procès-verbal et déclaré notamment que : "(...) celui-ci ne reflète pas la réalité de nos discussions et par conséquent je ne peux pas l'accepter. (...)" Une nouvelle séance organisée par l'entreprise générale a lieu le 5 septembre 2007, à laquelle ont assisté le demandeur et le défendeur. Il ressort du procès-verbal de la séance que l'existence de la servitude RF n° [...] a été évoquée de même que la question de l'alimentation en eau potable de la parcelle du défendeur et la répartition de la consommation gratuite selon le dispositif de la convention. Le procès-verbal rapporte notamment ce qui suit : "2.5 Sans nouvelles de la part de la copropriété (Adm. Mr. A.Q._____), les travaux d'aménagement de la servitude débuteraient dans les délais juridiquement impartis par l'énoncé de cette servitude." Par courrier du 14 septembre 2007, l'entreprise générale a pris contact avec le demandeur, lui écrivant notamment ce qui suit : " Nous sommes étonnés de ne pas avoir reçu à ce jour des nouvelles au sujet de votre détermination concernant les

- 5 - points soulevés lors de la séance du 5.09.2007 et par le courrier annexé que vous avez reçu.(...) (...) Au vu de ce qui précède nous vous avertissons, que sans nouvelles de votre part dans un délai au mercredi-le 19.09.2007, nous procéderons aux travaux d'aménagements conformément aux dispositifs du Code rural, régissant les plantations en limite des propriétés et ceci, bien entendu à votre charge." Par télécopie du 18 septembre 2007, le demandeur a fait "défense de procéder à des travaux de quelque nature que ce soit sur sa parcelle." Le 19 septembre 2007, une séance a été organisée par l'entreprise générale à laquelle ont assisté le demandeur et le défendeur. Le procès verbal rapporte notamment ce qui suit : " 3. Servitude n° [...] de passage pour tout véhicule en faveur de la parcelle de M. V._____ sur le bien fond de la copropriété (Adm. A.Q._____) Pour des raisons incompréhensibles Mr. A.Q._____ s'oppose à tout travaux d'aménagement de la servitude par Mr. V._____. Cette situation crée un véritable problème dans le cadre des aménagements extérieurs de Mr. V._____ et ce dernier ne comprend pas pour quelle raison Mr. A.Q._____ ne présente pas les documents lui "permettant" de ne pas autoriser l'exercice de cette servitude. D'après la [...] et les renseignements obtenus auprès du Conservateur du RF à Morges, cette servitude est tout à fait valablement constituée et

son exercice peut être déclenché à tout temps utile par la partie désirant son aménagement et utilisation. Pour Mr. V. _____ cette situation est très claire et il ne comprend pas la position de M. A.Q. _____. D'ailleurs, Mr. V. _____ invite Mr. A.Q. _____ de s'asseoir autour d'une table et discuter toutes modalités utiles (yc négociation financière) pour résoudre et débloquer la situation créée par ce refus non argumenté d'après Mr. V. _____ et la [...]. Faute d'entente, Mr. V. _____ prendra les mesures qui s'imposent afin de concrétiser ses droits. Une séance est sollicitée avec l'Autorité Communale et son représentant Mme [...], afin de poser clairement les problèmes évoqués plus haut." Par courrier du 2 octobre 2007, l'entreprise générale a notamment écrit ce qui suit au demandeur : "Conformément à notre correspondance en date du 25.09.07, nous vous avisons de notre prochaine intervention avec la réalisation d'une clôture respectant le Code Rural en limite des

- 6 - propriétés, pour laquelle vous nous avez donné tacitement votre accord lors de la séance du 19.09.07. Toutefois nous aimerions connaître votre avis sur cette réalisation se situant dans l'emprise de la serviette de la servitude N° [...]. Ainsi, nous demandons votre accord pour que la clôture soit érigée dans l'espace de 4 mètres délimitant le passage pour piétons et tout véhicule." Le demandeur a donné son accord par retour de courrier du 8 octobre 2007. Par télécopie du 10 octobre 2007, le conseil des demandeurs a notamment informé l'entreprise générale de ce qui suit : "Je vous informe avoir déposé en date du 5 octobre 2007, auprès du Président du Tribunal de l'arrondissement de la Côte, une Demande tendant à la radiation de la servitude qui passe sur la parcelle de M. et Mme B.Q. _____ compte tenu du fait qu'elle n'a plus d'utilité. (...) (...) Je vous informe qu'il est possible de mettre un terme à cette procédure, moyennant un accord sur la suppression de la servitude et le coût y relatif, ainsi qu'un accord portant sur les frais de justice." Par courrier du 15 octobre 2007, pour le compte du défendeur, l'entreprise générale a fait une offre transactionnelle dont la teneur est la suivante : 1. Prix de base arrondi pour la radiation de la servitude CHF. 100'000.- En faveur du fond dominant (Mr. V. _____) à verser par le fond servant (Mr. A.Q. _____) 2. Frais de justice et autres (avocats etc.)- à la charge du fond servant (M. A.Q. _____). 3. Honoraires, conseils, [...], notaires engagés par Mr. V. _____-estimés à CHF . 7'000.- à la charge du fond servant (Mr. A.Q. _____). L'offre a été refusée par les demandeurs, dans un courrier adressé à l'entreprise générale par l'intermédiaire de leur conseil le 16 octobre 2007, dans lequel il a notamment écrit ce qui suit : "Pour le surplus, s'agissant tant du principe que du montant réclamé dans votre correspondance du 15 octobre 2007, je vous rappelle que nous sommes à mi-octobre et que, pour les

- 7 - enfants à tout le moins, le Père Noël passe le 24 décembre au soir.". A l'heure actuelle, la construction est presque terminée. Deux appartements sur trois sont occupés. Les canalisations n'empruntent pas l'assiette de la servitude n° [...].

E. 5

Les recourants soutiennent que le défendeur a échoué dans la preuve que la servitude de passage à pied et pour tous véhicules lui était d'une quelconque utilité (mémoire, p. 3, ch. 3). Comme déjà dit ci-dessus (c. 4), la preuve que l'intérêt du fonds dominant a disparu incombe au requérant, soit au propriétaire du fonds servant (art. 8 CC). Or, dans le cas particulier, non seulement les demandeurs n'ont pas rapporté cette preuve, mais la preuve contraire a été établie, en ce sens que le défendeur a prouvé qu'en raison de l'immeuble qu'il a construit sur sa parcelle (fonds dominant), l'utilité du passage à pied et pour tous véhicules

s'était renforcée, soit permettait aux habitants d'accéder à une voie publique autre que le chemin de Radez. Il faut relever ici qu'il n'est pas exigé que ce passage soit nécessaire, autrement dit qu'il n'y ait pas d'autre voie pour accéder au domaine public (en l'espèce, le chemin de Radez), mais seulement que ce passage soit "utile".

- 13 -

E. 6

Les recourants reprochent au premier juge d'avoir retenu qu'"à l'exception du défendeur, à pied, personne n'emprunte le passage herbeux constituant la servitude sur la parcelle des demandeurs" (jgt, p. 3 al. 5). Ce fait ne résulterait pas du dossier et serait contraire aux photos versées au dossier. Le procès-verbal de l'audience de jugement du 4 juin 2008 mentionne que, lors de l'inspection locale, il a été protocolé que "ad allégué 14 : A l'exception du défendeur, à pied, personne n'emprunte le passage herbeux constituant la servitude sur la parcelle des demandeurs". On doit admettre qu'ayant entendu les parties et vu les lieux, le premier juge a retenu que le défendeur a déclaré qu'il empruntait le passage herbeux et qu'il était seul à le faire, l'état de l'herbe révélant que celle-ci était foulée. Le fait en question n'est donc pas contraire aux pièces du dossier. Il établit l'"utilité" de la servitude pour le défendeur indépendamment et en plus du "regain d'utilité" généré par l'immeuble sur la parcelle n° [...], dont la construction est toute récente.

E. 7

Le recourant critique le considérant du jugement selon lequel "le projet d'installer une clôture entre les parcelles ne permet pas non plus de considérer que la servitude est devenue inutile puisque comme l'a expliqué le défendeur, il peut s'agir d'une clôture amovible visant à restreindre le droit de passage aux ayants droit et non à le supprimer" (jgt, p. 9 al. 1 in fine). Le premier juge a entendu les parties, des témoins (dont les déclarations n'ont pas été verbalisées, ce qu'il eût appartenu aux parties de requérir) et procédé à une inspection locale. Le considérant qui précède n'est donc pas contraire au dossier. Le "projet" d'installer une clôture, dont la nature n'est pas encore déterminée de manière précise, ne change rien au fait qu'il est établi que la servitude n'a pas perdu son utilité pour le propriétaire du fonds dominant.

- 14 -

E. 8

Les recourants soutiennent encore que "la volonté des personnes ayant constitué cette servitude était d'accorder, gratuitement, une servitude pour un passage occasionnel et motivé" (mémoire, p. 5). Ils invoquent un document du 13 décembre 1988 signé par [...] et [...], propriétaires des parcelles [...] et [...] (la parcelle [...] étant maintenant celle du défendeur) et par [...] propriétaire de la parcelle [...] et non de la parcelle [...], propriété des demandeurs. Ce document est donc sans pertinence dans la présente affaire; de toute manière, c'est l'inscription au RF qui est déterminante et, en l'espèce, il n'est pas fait mention que les passages objet de la servitude ne devaient être qu'"occasionnels" et "motivés".

E. 9

Les recourants invoquent aussi l'"absence d'utilité de la servitude de passage" (mémoire, pp. 5-7). On se réfère à ce qui a été dit plus haut (c. 4 et 5). Il ne faut pas confondre l'"utilité" ou la "perte d'utilité" pour un fonds dominant d'une servitude convenue d'un commun accord,

avec la nécessité d'un accès au domaine public pour un fonds (passage nécessaire) : même si, en l'espèce, le passage sur le fonds des demandeurs n'est pas "nécessaire" pour accéder au fonds dominant, il est "utile" au sens précité. Le seul fait que la parcelle [...] bénéficie d'un accès au domaine public ne justifie pas la radiation requise. Tel ne pourrait être le cas que si la desserte par la voie publique remplissait pleinement le but assuré par le droit de passage et que l'ancienne voie de communication privée ne présentait pas plus d'avantages que celle publique, nouvellement établie (ATF 130 III 554, JT 2004 I 245), éléments que les requérants à la radiation devaient établir. Or, ces derniers n'ont pas prouvé que l'accès public serait nouveau ni expliqué en quoi cette desserte remplirait pleinement le but assuré par le droit de passage.

- 15 - Les conditions d'une radiation de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules ne sont ainsi pas réalisées. Sur ce point, le recours est mal fondé et doit être rejeté.

E. 10

Les recourants se prévalent également de l'"absence d'utilité de la servitude de canalisations" (mémoire, p. 7). Le premier juge a retenu que les canalisations n'empruntent pas l'assiette de la servitude n° [...]" (jgt, p. 7 al. 2) sans discuter ce point dans la partie droit du jugement. Pour justifier une radiation, il faut que l'intérêt du propriétaire du fonds dominant ait définitivement disparu. Ce n'est que s'il apparaît exclu, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, que la servitude soit exercée à nouveau dans un avenir prévisible que la radiation se justifie. La cessation momentanée de l'intérêt ne suffit pas, s'il est capable de renaître (ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; ATF 81 II 189, JT 1956 I 11; Steinauer, op. cit., n° 2268, p. 385; Paul Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, TDPS, V, 3, p. 60). En l'espèce, le fait que les canalisations des nouvelles constructions n'empruntent pas l'assiette de la servitude n'exclut pas que d'autres canalisations, concernant ces constructions ou de futures constructions sur la partie non bâtie de la parcelle [...] puissent y être érigées. En l'état, on ignore tout d'éventuels projets de construction du défendeur sur sa parcelle [...], dont seule la moitié est apparemment construite (cf. pièce 50). A cela s'ajoute que les demandeurs ont conclu à libération "sans indemnité" de la servitude litigieuse, alors que l'indemnisation est la règle (cf. Scyboz/Gilliéron, Code civil suisse et Code des obligations, 8ème éd., 2008, n. ad art. 736 al. 2 CC, p. 465 et les réf. citées). Le défendeur a,

- 16 - dans sa réponse, pris une conclusion en rejet, qui inclut la question liée à l'indemnisation en cas de libération totale ou partielle. Il persiste à cet égard dans son mémoire d'intimé (ad IV/1-2, p. 8). Les conditions d'une radiation de la servitude de canalisations ne sont dès lors pas établies et c'est à juste titre que le premier juge a rejeté l'action des demandeurs.

E. 11

Les recourants contestent enfin les dépens de première instance mis à leur charge, soit 7'775 fr. comprenant 1'475 fr. en remboursement des frais de justice du défendeur et 6'300 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil. L'art. 92 al. 1 CPC prévoit que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Selon l'art. 91 CPC, les dépens comprennent les frais et les émoluments de l'office payés par la partie (let. a), les frais de vacation des parties (let. b) ainsi que les honoraires et les déboursés de mandataire et d'avocat (let. c). En outre, en matière de participation aux honoraires du mandataire, l'art. 93 al. 2 CPC renvoie au tarif établi par le Tribunal cantonal,

en l'espèce le TAv (tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, RSV 177.11.3) qui est seul applicable. L'art. 3 al. 1 TAv prévoit que les honoraires sont fixés entre les minima et les maxima en considération des difficultés de la cause et de la complexité des questions de fait et de droit débattues, ainsi que de la valeur litigieuse calculée conformément au tarif des frais judiciaires civils. Les opérations donnant lieu à dépens comprennent les correspondances, conférences et autres opérations accessoires (al. 2). En l'espèce, le défendeur a obtenu entièrement gain de cause. Il a donc droit à de pleins dépens en remboursement de ses frais de justice et à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil. Au vu des opérations accomplies par son conseil, des difficultés de la cause et de

- 17 - la valeur litigieuse de 100'000 fr., le montant des dépens alloué par le premier juge au défendeur est adéquat et peut être confirmé.

E. 12

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'300 francs. Les recourants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé la somme de 1'500 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 rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'300 fr. (mille trois cents francs). IV. Les recourants A.Q. _____ et B.Q. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé V. _____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 18 - Le président : La greffière : Du 4 mars 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 : - Me Pierre-Xavier Luciani (pour A.Q. _____ et B.Q. _____), - Me Marc Häsler (pour V. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 100'000 francs. 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).

- 19 - 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 Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte La greffière :

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