

## VD\_GERICHTE PP07.033749 vom 3. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PP07.033749](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP07.033749)

FR: VD\_GERICHTE PP07.033749 du 3 décembre 2010

IT: VD\_GERICHTE PP07.033749 del 3 dicembre 2010

### Erwägungen

#### E. 5

a) La recourante conteste à titre subsidiaire le montant de l'indemnité fixé à 50'000 fr. par le premier juge en faisant valoir que seule une expertise immobilière aurait permis de chiffrer la perte financière provoquée par la suppression de la servitude. b) Les textes allemand et italien de l'art. 736 al. 2 CC précisent que la libération d'une servitude ne peut intervenir que contre indemnité («gegen Entschädigung», «mediante indennità»), précision qui a disparu par inadvertance dans le texte français (cf. Piotet, op. cit., p. 61; Liver, op. cit., n. 181 ad art. 736 CC et les références citées). L'indemnité de l'art. 736 al. 2 CC correspond au préjudice de fortune causé au propriétaire du fonds dominant, eu égard à la diminution de la valeur vénale de celui-ci (ATF 102 Ib 173 ; Commentaire bâlois, n. 19 ad art. 736 CC). La libération d'une servitude, au sens de l'art. 736 al. 2 CC, est une sorte d'expropriation privée (cf. Steinauer, Les droits réels, t. II, n. 2276, p. 325 ; P. Piotet, Traité de droit privé suisse, V/3, p. 61; Argul Grossrieder, Les causes d'extinction des servitudes foncières, thèse Fribourg 2005, n. 539, p. 168). L'indemnisation du propriétaire du fonds dominant doit se faire selon les règles relatives à la fixation de l'indemnité d'expropriation applicables par analogie (cf. Steinauer, ibidem ; Liver, Commentaire zurichois, n. 181 ad art. 736, p. 358; Argul Grossrieder, ibidem; ATF 102 Ib 173 c. 2). Celle-ci correspond à la moins-value que - 17 - subit le fonds dominant du fait de l'extinction (ou de l'expropriation) de la servitude. Calculée selon la théorie de la différence, celle-ci s'obtient en comparant la valeur vénale du fonds dominant avec et sans la servitude en cause (cf. Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, thèse Zurich 1966, p. 102 ; cf. également ATF 121 II 436, JT 1996 I 425, 433 ; ATF 73 II 35). c) En l'espèce, dans leurs écritures respectives, l'intimée – qui ne s'opposait pas, cas échéant, au principe d'une indemnité (cf. all. 38) – avait conclu principalement à l'extinction de la servitude sans indemnité, subsidiairement à sa suppression contre indemnité, tandis que la recourante avait conclu au rejet des conclusions tant principales que subsidiaires de la demande. Le premier juge s'est contenté de fixer un montant de 50'000 fr. à titre d' « indemnité équitable correspondant à la perte de l'intérêt que représente encore la servitude pour la défenderesse » (cf. jugement, c. 3 in fine, p.11). S'il s'était agi, comme en cas d'expropriation, de déterminer la diminution de patrimoine provoquée par la suppression d'une servitude présentant un intérêt intact, il aurait appartenu au président statuant selon les règles de la procédure accélérée de faire porter l'instruction sur cet élément de fait et d'ordonner toute preuve nécessaire, même si celle-ci n'était pas offerte par les parties (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. ad art. 339a al. 3 et ad art. 342 al. 3 CPC-VD; Muller, in JT 2002 III 110 ss, sp. pp. 129-130). La question de la diminution de valeur d'un immeuble étant de nature technique, seul un expert aurait été en mesure d'évaluer la perte financière engendrée par la suppression de la servitude pour le propriétaire du fonds dominant (cf. ATF 73 II 35, d'où il

ressort qu'une indemnité pour la suppression illicite d'une servitude de passage a été fixée sur la base d'une expertise). Il faut toutefois prendre en considération le fait qu'en cas de perte de tout intérêt à la servitude pour le fonds dominant, aucune indemnité n'est due. Lorsque, comme en l'espèce, seul un intérêt ténu subsiste, insuffisant pour justifier le maintien de la servitude, l'indemnité

- 18 - destinée à couvrir l'atteinte subie en raison de la suppression de la servitude peut être fixée par appréciation, le juge ayant égard aux circonstances (Petitpierre, in Commentaire bâlois, n. 18 ad art. 736 CC). Il tiendra compte de l'atteinte au patrimoine imposée au propriétaire du fonds dominant, la diminution de la valeur vénale de celui-ci pouvant être déterminante tout comme aussi à titre additionnel une perte de fortune de nature personnelle (idem, n. 19). Ce ne sera cependant pas l'entier de l'atteinte patrimoniale du propriétaire du fonds dominant qui fera l'objet de l'indemnité, celle-ci devant être réduite dans la mesure où l'intérêt à la servitude a disparu (idem, n. 20). En l'espèce, comme on l'a vu, la servitude litigieuse a perdu beaucoup de son intérêt pour la recourante lorsque celle-ci a réuni l'appartement du deuxième étage et les combles. A supposer même que l'on tienne compte d'un intérêt à disposer de la faculté, selon les circonstances de la vie, d'aménager un logement distinct dans les combles, auquel accéder par le biais de cette servitude, il faudrait, pour quantifier cet intérêt résiduel, comparer l'état du patrimoine de la recourante selon qu'elle a la faculté de réaliser un logement distinct dans les combles ou qu'elle en est privée. Il s'agit ainsi de comparer la valeur du logement actuel, à savoir l'appartement du deuxième étage agrandi par les combles, et celle de deux logements distincts, à savoir l'appartement occupant le deuxième étage et un appartement à créer le cas échéant dans les combles. Or, d'un point de vue économique, la surface de plancher à disposition pour une occupation à titre de propriétaire, une vente ou une location demeure la même. On peut ainsi considérer, compte tenu du fait que chaque mètre carré au centre de Nyon est extrêmement recherché et d'un prix élevé, que la valeur de l'appartement du deuxième étage aménagé en duplex comme actuellement est la même que celle de deux logements particuliers, l'un au deuxième étage, l'autre dans les combles. On ne voit donc pas que la création de ces deux logements serait susceptible de procurer un avantage pécuniaire substantiel, ce d'autant moins qu'elle impliquerait d'investir le coût de travaux importants (fermeture de l'ouverture dans le plafond du deuxième étage, reconstitution de l'escalier d'accès aux

- 19 - combles et installation de WC). On peut ainsi se demander si l'indemnité de 50'000 fr. fixée par le premier juge se justifiait. La question peut cependant demeurer indécise, puisque l'intimée ne l'a pas contestée et qu'elle profite à la recourante.

## **E. 6**

En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à l'300 francs (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante F.D. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à l'300 fr. (mille trois cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 20 - Du 3 décembre 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 : - Me Jean-Claude Perroud (pour F.D. \_\_\_\_\_), - Me Thibault Blanchard (pour S. \_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 21 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le greffier :

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