

VD_GERICHTE PP09.034806 vom 26. Februar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.034806

FR: VD_GERICHTE PP09.034806 du 26 février 2013

IT: VD_GERICHTE PP09.034806 del 26 febbraio 2013

Erwägungen

E. 1

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 dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est manifestement atteinte puisque la valeur de la servitude en cause a été estimée à 1'030'000 francs. Formé en outre en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). b) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al.

E. 3

a) Les appelants contestent tout d'abord une contrariété du projet autorisé sur le plan du droit public avec la servitude litigieuse. Ils estiment que la notion de villa retenue par le premier juge ne correspond pas à l'usage actuel et qu'elle doit être interprétée à la lumière du droit des constructions. Ils font valoir que la parcelle n'est pas située en zone villa, qui n'existe par ailleurs plus selon le plan général d'affectation de la ville de Lausanne, mais qu'elle se trouve en zone mixte. Le critère déterminant en l'espèce ne serait ainsi pas le terme villa, mais le fait que la servitude litigieuse permette la construction d'un immeuble avec rez- de-chaussée et combles habitables, et dont la hauteur maximum au faîte ne peut dépasser la cote 581.

- 11 - b) Principalement, les appelants ne contestent pas que le projet sis sur leur parcelle, selon le permis de construire entré en force, porte sur trois étages habitables, soit six appartements de quatre pièces et un sous-sol comprenant des places de parc pour six voitures et douze deux-roues. Il est en conséquence vain de discuter de la définition d'une villa, puisque le projet d'habitation des appelants porte sur un immeuble d'habitation sur quatre niveaux qui déborde de toute évidence la notion de villa, qui est la plus restrictive pour l'habitation individuelle. Dès lors que le projet est censé pouvoir accueillir jusqu'à six familles, il est manifeste qu'il ne saurait être assimilé à une villa et ceci même sous l'angle

du droit administratif. Au surplus, les appelants, qui se prévalent notamment du fait que le plan général d'affectation de la ville de Lausanne ne comprend plus de zone villa et ne définit pas cette notion, se réfèrent à tort à des notions de droit public dès lors qu'en application de l'art 738 al. 1 CC l'inscription et l'intitulé de la servitude au registre foncier fait règle et doit l'emporter sur toute autre méthode d'interprétation. Dès lors, peu importe que la construction projetée soit conforme au plan général d'affectation. Mal fondé, l'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 4

a) Les appelants soutiennent subsidiairement que la servitude, constituée en 1948, a perdu toute utilité. Se référant à l'expertise judiciaire, ils font valoir qu'en 1948 le quartier de Chailly correspondait à la périphérie urbaine. Or, ce quartier s'est passablement développé depuis 1948 et est actuellement très fréquenté. Il ne s'agirait dès lors plus d'une zone calme destinée à l'habitat et la restriction de bâtir n'aurait dans ce contexte plus de raison d'être. Ils relèvent également que le fonds dominant n'a jamais bénéficié d'aucune vue sur le fonds servant. aa) Valablement constituée, la servitude s'éteint, selon l'art. 736 al. 1 CC, par le seul effet de la loi et même avant la survenance de toute écriture, par la perte de tout intérêt de son bénéficiaire à l'exercer,

- 12 - actuellement, ou à court et encore moyen terme (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009, in RNRF 2011, n. 25 p. 196). L'intérêt à considérer est celui du propriétaire du fonds. Celui-ci doit n'avoir plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude; cet intérêt s'apprécie selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245; Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4^{ème}éd., Berne 2012, n° 2267 p. 384). L'intérêt déterminant de l'art. 736 al. 1 CC est celui qui a justifié la constitution de la servitude (ATF 121 III 52, JT 1998 I 159; ATF 107 II 331, JT 1982 I 118; ATF 91 II 190, JT 1966 I 255). En principe, l'intérêt du fonds dominant doit avoir entièrement disparu de manière manifeste et durable dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; TF du 27 octobre 2009, précité). Dans ce domaine, la preuve de la perte de toute utilité est une preuve négative à la charge du requérant (CACI 12 juin 2012/272 c.5b; CREC I 16 mars 2011/125 c. 5). S'il y parvient, le propriétaire du fonds servant peut obtenir la suppression de la servitude sans avoir à payer d'indemnité (Steinauer, op. cit., n. 2271 p. 386). bb) En l'espèce, comme le retient à juste titre le premier juge, l'intérêt à la servitude persiste d'autant plus nettement que le quartier s'est densifié et que la tranquillité du voisinage augmente en valeur dans un tel contexte. En aucun cas l'on admettrait ici une disparition de tout intérêt à la servitude, manifeste et durable dans un avenir prévisible. Au contraire, la densification constante du quartier ne fait qu'amplifier l'intérêt à pouvoir bénéficier dans son voisinage direct de davantage de quiétude. L'absence de dégagement depuis la parcelle des intimés sur celle des appelants ne joue au surplus aucun rôle puisque la servitude de restriction de bâtir des habitations de type familial ou des villas vise typiquement à la tranquillité, sans qu'une "vue" soit nécessaire sur le fonds grevé (Eschmann, Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, Zurich 2005, p. 58 et réf. citées).

- 13 - Ainsi, l'intérêt des intimés à la servitude persiste et le moyen des appelants se révèle infondé. b) Reste l'hypothèse d'une application de l'art. 736 al. 2 CC, les appelants ayant conclu à la radiation de la servitude litigieuse au sens de cet alinéa. Selon eux, la présence d'une parcelle en milieu urbain et la densification de l'habitat, qui est dictée par des règles de droit public pour un aménagement rationnel du territoire, démontrent que leur intérêt est

de construire un immeuble qui soit conforme aux normes actuelles en matière de densification. Cet intérêt convergerait avec l'intérêt public visant à éviter le mitage du territoire et serait supérieur à celui des intimés. aa) Selon l'art. 736 al. 2 CC, le propriétaire grevé peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant, à condition d'indemniser le propriétaire du fonds dominant. La disproportion de la charge de la servitude avec l'intérêt du bénéficiaire doit apparaître au fil du temps. Ainsi, l'art. 736 al. 2 CC ne peut servir à corriger une disproportion initiale entre la charge pour le fonds servant et l'intérêt pour le fonds dominant (CREC I 1er décembre 2010/633; Steinauer, op. cit., n. 2274 p. 386). Lorsque, comme en l'espèce, l'intérêt de la servitude ne diminue pas (cf. supra c. 4a/bb), mais que c'est la charge qu'elle représente pour le propriétaire grevé qui augmente avec le temps, il y a matière à suppression contre indemnité à la double condition restrictive que le propriétaire grevé ne soit pas à l'origine de cet accroissement et qu'il n'y ait plus aucune utilisation raisonnable de l'immeuble grevé possible (ATF 107 II 331, JT 1982 I 118; ATF 91 II 190, JT 1966 I 255; D. Piotet, Traité de droit privé Suisse [TDPS], Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Vol. V/II, 2ème éd., Bâle 2012, n. 289 s. p. 94 s. et réf. citées). bb) En l'espèce, la servitude litigieuse date de 1948 et il n'est pas contesté que le quartier était alors construit de façon moins dense. Si le plan général d'affectation applicable date de 2009, il n'a pas été établi

- 14 - en fait quelles possibilités supplémentaires et concrètes de constructions, respectivement de densification, ont été admises depuis 1948: l'on peut tout au plus supposer qu'elles sont censées exister. Dans cette hypothèse, la charge pour le fonds servant a ainsi augmenté du fait que l'aménagement de territoire a permis au fil du temps de construire des bâtiments plus importants sur le fonds servant qu'au moment de la constitution de la servitude. En admettant que la charge de la servitude ait augmenté avec le temps et que les appelants n'en soient pas responsables, ceux-ci ne sont toutefois pas privés de la faculté d'utiliser leur parcelle dès lors qu'ils peuvent toujours affecter l'immeuble grevé à la construction dans les limites de la servitude et qu'une telle affectation n'a rien de déraisonnable. On ne peut que confirmer cette conclusion en prenant en considération la jurisprudence répétée du Tribunal fédéral selon laquelle la seule augmentation réglementaire des possibilités de bâtir ne rend pas une servitude de non-bâtir objet d'une suppression selon l'art. 736 al. 2 CC (ATF 107 II 331, JT 1982 118; ATF 91 II 339, JT 1966 I 242; TF 5C.213/2002 du 7 février 2003, in RNR 2004, n. 8 p. 93; SJ 1999 p. 102). Au surplus, l'intérêt public à éviter le mitage du territoire dont se prévalent les appelants ne leur est d'aucun secours dans la présente cause puisqu'il s'agit de prérogatives de droit public. Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'300 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC).

- 15 - Les appelants, qui succombent, doivent verser aux intimés la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 et 20 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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