

VD_GERICHTE PP10.021359 vom 3. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP10.021359

FR: VD_GERICHTE PP10.021359 du 3 février 2015

IT: VD_GERICHTE PP10.021359 del 3 febbraio 2015

Erwägungen

E. 3

a) Le litige porte sur la question de savoir si la servitude de « restriction de bâtir » inscrite au registre foncier de la Commune de[...] le 23 mai 1945 sous le n° original [...] – nouveau n° 700 _____ dans l'extrait délivré le 21 janvier 2010 au demandeur – doit s'exercer sur la seule surface correspondant à l'ancienne parcelle n° 6 _____ qu'elle grevait à l'origine ou si, en raison de son report sur la nouvelle parcelle n° 4 _____ lors de la réunion des anciennes parcelles nos [...], n° 4 _____, n° 5 _____ et n° 6 _____ opérée le 6 avril 1984, elle s'exerce sur toute la surface de l'actuelle parcelle n° 4 _____. b/aa) Selon l'art. 971 al. 2 CC, le contenu d'un droit réel immobilier peut être précisé, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. L'art. 738 CC reprend et précise ce principe, dont il constitue une *lex specialis* en matière de servitude (Steinauer, *Les droits réels*, t. II, 4e éd., Berne 2012, n. 2288). Selon l'art. 738 al. 1 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier (feuillet du grand livre) ; comme pour la constitution de la servitude, c'est l'inscription au feuillet du fonds servant qui est décisive. L'inscription ne précise pas tous les détails de la servitude ; conformément à l'art. 98 ORF (ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1) – et auparavant à l'art. 35

- 13 - aORF (ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910, abrogée le 1er janvier 2012) –, elle se limite à indiquer, au moyen d'un mot-clé, le genre de droit ou de charge dont il s'agit (p. ex. « droit de passage à pied et pour tous véhicules », « droit de source », « restriction au droit de bâtir », etc.), les numéros des fonds servant et dominant, la date de l'inscription ainsi que la référence à la pièce justificative (Steinauer, *op. cit.*, nn. 2289-2290). Le tiers acquéreur ne peut être considéré comme étant de bonne foi que si l'inscription ne renvoie pas à d'autres documents (plan, contrat) et si elle est suffisamment précise (« désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude » ; cf. art. 738 al. 1 CC). Un tiers ne saurait se fier, sans consulter les pièces justificatives, à des inscriptions aussi générales que « droit de passage », « droit de source » ou « restriction dans les constructions ». Cela implique aussi que, dans les limites de l'inscription, une servitude puisse être modifiée par le biais d'une modification du contrat constitutif ; pour être opposable aux tiers, la modification du contrat doit être portée au registre foncier, comme pièce justificative complémentaire de l'inscription (Steinauer, *op. cit.*, n. 2291b). Comme l'inscription est très sommaire, il est souvent nécessaire de recourir à d'autres éléments pour déterminer le contenu de la servitude. Selon l'art. 738 al. 2 CC, ce contenu peut alors être précisé soit par l'origine de la servitude, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (Steinauer, *op. cit.*, n. 2292). L'origine de la servitude (*Erwerbsgrund*, *titolo di acquisto*), c'est le titre d'acquisition, à

savoir en général le contrat constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier ; l'interprétation de ce titre – qui doit renfermer tous les éléments servant à déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds grevé et donc notamment indiquer de façon précise le contenu de la servitude (Steinauer, op. cit., n. 2227) – doit chercher à établir la réelle et commune intention des parties ou, si cela n'est pas possible, déterminer la volonté des parties conformément au principe de la confiance ; on tiendra compte en particulier du but poursuivi par les parties lors de la constitution de la servitude. En effet, selon le

- 14 - principe de l'identité de la servitude, une servitude ne peut être maintenue pour un but différent de celui pour lequel elle a été établie ; il en résulte que l'exercice de la servitude ne peut être étendu à un but supplémentaire qui ne serait pas identique avec celui visé à l'origine (Steinauer, op. cit., n. 2269 et 2294 note 50). bb) Dans sa teneur en vigueur en 1984 – soit au moment de la réunion des parcelles ayant formé la parcelle n° 4_____ –, l'art. 91 al. 2 aORF prévoyait que, si les immeubles étaient grevés de servitudes, ils ne pouvaient être réunis que si les ayants droit y consentaient ou si leurs droits n'étaient pas lésés à raison de la nature de la charge. Selon l'art. 92 al. 1 aORF, si la réunion pouvait se faire, le report des inscriptions s'opérait suivant l'accord intervenu entre les intéressés, en grevant la totalité du nouvel immeuble des charges afférentes à chaque immeuble en particulier. Il est généralement reconnu qu'en cas de réunion, le report de la servitude s'étend formellement sur la totalité du nouvel immeuble (Waltisberg, *Die Vereinigung von Liegenschaften im Privatrecht*, Fribourg 1996, p. 98-99 et références ; ATF 94 II 145 c. 7). La question de savoir si cette extension n'est que de nature formelle ou si elle a des effets matériels en ce sens que l'exercice de la servitude s'étend à l'entier de la parcelle réunie est en revanche controversée. Un auteur semble en effet considérer que les inscriptions sont reportées et étendues sur l'ensemble du nouvel immeuble et que, si les parties veulent éviter cette conséquence juridique, il leur appartiendrait de procéder aux extinctions ou limitations correspondantes (Fasel, *Grundbuchverordnung Kommentar*, 1re éd., Bâle 2008, nn. 6-7 ad art. 92 aORF). Cette opinion n'est toutefois pas convaincante, car elle méconnaît le principe cardinal de l'identité de la servitude, exposé plus haut (cf. supra c. 3b/aa). La modification des limites des fonds, qu'elle prenne la forme d'une division ou d'une réunion, ne doit dès lors pas conduire à une modification matérielle des servitudes qui s'y rapportent. La décision du propriétaire du fonds dominant ou du fonds servant de modifier les limites

- 15 - de son fonds ne doit donc pas avoir pour effet de modifier la situation juridique des titulaires de servitudes (Mooser, *Les servitudes et les modifications de limites*, in : *Les servitudes et les cédules hypothécaires à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil*, Zurich 2012, p. 175). Il faut donc retenir qu'une convention, ou une modification du contrat constitutif, est nécessaire si la charge n'est pas seulement étendue formellement, mais également matériellement sur toute la nouvelle parcelle (cf. Message du Conseil fédéral concernant la révision du Code civil suisse [Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels], FF 2007 p. 5015 ss, spéc. 5067 ; Steinauer, op. cit., n. 2291b). En définitive, la question de l'extension matérielle de la servitude formellement étendue à l'entier de la parcelle dépend de l'ensemble des circonstances, en particulier du contenu de la requête d'épuration présentée par le propriétaire ayant requis la réunion ou des accords passés avec les titulaires de la servitude (Waltisberg, op. cit., p. 100). Cela dit, vis-à-vis des tiers, la volonté réelle des parties au contrat constitutif de la servitude n'est pas décisive. Il faut en effet se référer à l'inscription ainsi qu'aux pièces justificatives, telles que le tiers pouvait les comprendre, de bonne foi, lors de son acquisition (TF 5A_527/2011 du

14 décembre 2011 c. 4.1.2 ; TF 5A_340/2013 du 27 août 2013 c. 3.3). A cela s'ajoute encore que la bonne foi de l'acquéreur qui se fie au registre foncier peut être remise en cause notamment par la publicité dite « naturelle », qui consiste en ceci que la situation juridique se manifeste d'une manière visible de l'extérieur par l'état physique du bien-fonds, ce principe étant notamment applicable pour l'étendue du droit de passage (ATF 137 III 153 c. 4.1.3 ; ATF 137 III 145 c. 3.3.3). c) En l'espèce, la servitude n° 700_____ a été initialement inscrite le 23 mai 1945 au registre foncier de la Commune de [...] sous le numéro original [...], avec comme fonds servant la parcelle n° 6_____ et comme fonds dominants les parcelles nos [...], n° 1_____, n° 2_____, n°

- 16 - 3_____ et n° 5_____. L'inscription au registre foncier se limitant au mot-clé « restriction de bâtir », il est nécessaire, pour déterminer le contenu de la servitude, de se référer au titre d'acquisition, à savoir le contrat constitutif de la servitude, dont la définition de l'exercice de la servitude est retranscrite dans l'état de réinscription dans laquelle un nouveau n° 700_____ est donné à la servitude. Lors de la réunion des anciennes parcelles nos [...], n° 4_____, n° 5_____ et n° 6_____, intervenue sur réquisition du 30 mars 1984 des époux B. et C._____ – propriétaires d'alors de ces parcelles –, ceux-ci ont simplement sollicité que la servitude n° 700_____ soit « reportée comme charge sur le nouveau bien-fonds ». La charge a ainsi été formellement reportée sur la nouvelle parcelle n° 4_____. Il est toutefois manifeste qu'il n'a jamais été question pour les époux B. et C._____ et les propriétaires des fonds dominants d'étendre matériellement la servitude n° 700_____ sur toute la nouvelle parcelle n° 4_____. Une telle extension n'a en tout cas pas eu lieu en échange d'avantages financiers ou en nature pour les propriétaires des fonds dominants. On ne voit à cet égard pas ce qui aurait motivé les époux B. et C._____ à vouloir s'imposer une limitation unilatérale de leurs possibilités de bâtir sans obtenir de contrepartie de leurs voisins, ce d'autant moins qu'ils ont construit quelques mois après un bâtiment non-conforme au prescrit de la servitude, sans que cela ne provoque de réaction des voisins. En l'absence d'une nouvelle convention ou d'une modification du contrat constitutif, l'étendue matérielle de la servitude litigieuse continuait de porter, conformément au but dans lequel elle avait été constituée à l'origine, sur la seule partie de la nouvelle parcelle n° 4_____, correspondant à l'ancienne parcelle n° 6_____. C'est d'ailleurs ce que les propriétaires des fonds dominants n° 1_____ et n° 2_____ ont reconnu de bonne foi, en acceptant de préciser l'assiette de la servitude n° 700_____ en ce sens que celle-ci grevait la partie de la nouvelle parcelle n° 4_____ correspondant à l'ancienne parcelle n° 6_____.

- 17 - Le seul fait que l'intimé ait acquis après coup sa parcelle n° 3_____, alors que le feuillet du registre foncier indiquait une servitude de restriction de bâtir inscrite formellement à la charge de la nouvelle parcelle n° 4_____, ne suffit pas à considérer qu'il devrait être protégé dans sa prétendue bonne foi concernant une restriction du droit de bâtir qui grèverait matériellement l'ensemble de cette parcelle. L'intimé ne saurait de bonne foi se fonder sur la seule inscription au registre foncier, celle-ci n'étant pas suffisante pour déterminer l'assiette n° 700_____. Quant aux pièces justificatives de la réquisition du 30 mars 1984 tendant à la réunion des parcelles, elles ne permettent pas de conclure que les époux B. et C._____ auraient entendu étendre non seulement formellement conformément à l'art. 92 al. 1 aORF, mais également matériellement l'assiette de la servitude, contrairement à son but et à son étendue originaires tels qu'ils ressortent de l'inscription d'origine, grevant la seule ancienne parcelle n° 6_____. La prétendue bonne

foi de l'intimé n'est pas non plus compatible avec la publicité dite « naturelle » du registre foncier, l'intimé ne pouvant que se rendre compte sur le terrain que les bâtiments construits n'étaient pas compatibles avec l'étendue de la servitude dont il cherche à se prévaloir.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que les conclusions du demandeur A. _____ tendant à restreindre, respectivement préciser, l'exercice de la servitude n° 700 _____ à l'égard du fonds dominant n° 3 _____ en ce sens que l'assiette de cette servitude est limitée à la surface correspondant à l'ancienne parcelle n° 6 _____, à savoir la zone teintée en orange sur le plan annexé à l'état de réinscription relatif à la servitude de restriction de bâtir n° 700 _____ (n° original [...]), doivent être admises. En conséquence, le défendeur K. _____ versera au demandeur A. _____ de pleins dépens de première instance (art. 92 al. 1 CPC-VD), qu'il convient d'arrêter à 13'000 fr., soit 4'900 fr. en remboursement de ses frais de justice et 8'100 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil.

- 18 -

E. 5

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), l'avance de frais de 900 fr. effectuée le 22 octobre 2014 par l'appelant lui étant restituée par l'intimé (cf. art. 111 al. 2 CPC). L'intimé versera en outre à l'appelant la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

E. 6

Le dispositif envoyé aux parties le 5 février 2015 contient une erreur de plume en ce sens qu'il mentionne un numéro de servitude incorrect (« n°[...]» au lieu de « n° 700 _____ »). Il convient de rectifier cette erreur au chiffre II/I du présent dispositif (cf. art. 334 al. 1 CPC).

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