

VD_GERICHTE PT10.042275 vom 25. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT10.042275

FR: VD_GERICHTE PT10.042275 du 25 novembre 2013

IT: VD_GERICHTE PT10.042275 del 25 novembre 2013

Erwägungen

E. 3

L'appelant conclut à la radiation de la servitude de passage ayant pour fonds servant la parcelle dont il est propriétaire.

- 16 - a) A teneur de l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Valablement constituée, la servitude s'éteint 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, 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 Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2011, n. 25 p. 196). L'art. 736 CC permet ainsi de faire constater que la servitude est éteinte. 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'appréciant selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245; Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4e éd., Berne 2012, n° 2267 p. 384). 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 5A_412/2009 du 27 octobre 2009 in RNRF 2011 précité). Il incombe à la partie qui entend se libérer de la servitude ou faire constater son extinction de prouver les faits pertinents pour faire aboutir son action (art. 8 CC; TF du 2 août 2007, in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2008, n. 547 p. 23, SJ 2008 I 125; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009 in RNRF 2011 précité). Ainsi, 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). b) 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). Dans le cas d'espèce, les premiers juges ont retenu que le but de la servitude était de

- 17 - permettre au fonds dominant d'avoir un accès direct aux voies de chemin de fer situées au sud depuis la route, au nord. L'appelant conteste cette appréciation. Toutefois, dans sa demande, il a expressément fait valoir que "le but de la servitude querellée était de permettre au propriétaire du fonds bénéficiaire de passer sur la zone grevée à pied et avec des véhicules d'un poids maximum de trois tonnes et demi afin d'avoir, depuis la rue de l'industrie, un accès au quai de chargement situé au sud du bâtiment" (p. 6, lettre b). Il ne saurait dès lors soutenir en deuxième instance le contraire sans violer le principe de la bonne foi. c) L'appelant conteste que les intimées aient un intérêt au maintien de la servitude. Il reproche d'abord aux premiers juges d'avoir pris en compte l'intérêt des locataires, actuels ou futurs, et fait valoir que seul l'intérêt du propriétaire du fonds

dominant doit être examiné. Il convient de rappeler que le passage à pied et pour véhicules est une servitude foncière, soit un droit réel limité, opposable à tous, et qui se définit comme la charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble, obligeant en l'occurrence le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant le passage par la servitude de personnes ou de véhicules (Steinauer, op. cit., nn. 2194 ss, pp. 403 ss). Les facultés conférées par la servitude ne doivent pouvoir être exercées que par l'ayant-droit, c'est-à-dire par le propriétaire actuel du fonds dominant. La servitude doit toutefois couvrir l'ensemble des besoins du fonds dominant et ainsi profiter aussi à ceux qui acquièrent des droits sur ce fonds, qu'ils soient locataires, usufruitiers ou autres (Steineur, op. cit., n. 2282 p. 443). La distinction opérée par l'appelant entre propriétaire et locataires est donc sans fondement. Le propriétaire qui loue le bâtiment, ou une partie des locaux sis sur son fonds, est en droit de faire bénéficier ses locataires de la servitude inscrite en sa faveur. Le fait que cette possibilité soit inscrite dans le bail ou non ne permet pas non plus d'en

- 18 - déduire que le propriétaire renonce à la servitude inscrite. Le droit de passage inscrit au registre foncier profite au fonds et les locataires sont en droit d'utiliser le droit de passage inscrit même si le bail ne leur en donne pas expressément le droit. On notera par ailleurs que le fait de prendre en compte l'intérêt des locataires sert également l'intérêt du propriétaire: en effet, l'existence de la servitude peut favoriser la location à des personnes qui auraient besoin d'un accès aux voies de chemin de fer. Dès lors, il est dans l'intérêt du propriétaire de maintenir cette servitude. d) L'appelant nie en outre l'intérêt des intimées en faisant valoir que les locataires n'ont jamais utilisé le droit de passage en cause. La non-utilisation de la servitude n'est pas à même d'établir la disparition durable de tout intérêt à l'exercice de ce droit (TF du 20 novembre 2007, in RNRF 2009, n. 7 p. 52; 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. 271, p. 91). Cela peut d'autant moins être le cas en l'espèce que l'inutilisation du droit de passage est à mettre en partie en lien avec des obstacles physiques dont l'enlèvement incombe au propriétaire grevé, qui se prévaut précisément du non-usage. L'inutilité de la servitude ne saurait être déduite des actes qui lui sont contraires et qui sont imputables à l'exploitation du fonds grevé. Par ailleurs, contrairement aux allégations de l'appelant, le fait que les deux preneurs à bail du fonds dominant aient trouvé d'autres solutions que l'utilisation du droit de passage par un arrangement amiable entre eux n'enlève rien à l'intérêt de la servitude. Cet arrangement n'est pas ancré durablement dans le temps et procède du mécanisme de location actuelle sur le fonds dominant, dont le caractère permanent n'est pas établi sur ce point. Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, le fait que les locataires actuels n'utilisent pas la livraison par rail et le droit de passage ne signifie pas qu'ils n'auront jamais besoin de le faire ou

- 19 - que de futurs locataires n'en auraient pas l'usage. L'accord amiable qui permet à P. _____ SA de traverser les locaux de H. _____ Sàrl pour accéder au périmètre sud de la parcelle ne sera en outre peut-être plus possible en cas de changement de locataire, de modification de l'affectation des locaux ou de simple mésentente. Il en résulte que l'intérêt à l'exercice de la servitude n'est pas durablement éteint. Au demeurant, comme l'ont également relevé les premiers juges, la locataire P. _____ SA s'est plainte de ne pouvoir utiliser le droit de passage litigieux dans ses courriers des 22 janvier 2010 et 12 décembre 2011. Elle a d'abord requis, "tant pour la conformité et la sécurité des locaux que pour la

bonne image de sa société, qu'une mise en conformité et une réglementation claire et précise du droit de passage entre ses locaux et ceux d'U. _____ intervienne", précisant que le passage lui était absolument inaccessible car encombré par le matériel de l'appelant. Elle a ensuite fait valoir que, pour accéder à la cour arrière du dépôt loué, il était indispensable d'utiliser le passage en question, ce qui était impossible en l'état au vu de l'encombrement constaté. e) L'appelant soutient également que les locataires ont déjà un accès direct à la voie ferrée, ce qui rend inutile le maintien de la servitude. Les premiers juges ont retenu, à la suite de l'inspection locale, qu'un déchargement par rail derrière les locaux de P. _____ SA n'était pas possible, le quai étant trop étroit à cet endroit. L'appelant conteste cette constatation en produisant des photos qui sont toutefois irrecevables en deuxième instance (cf. § 2 c.aa. ci-dessus). Il se prévaut également des contrats de bail conclus entre l'intimée M. _____ SA et les locataires P. _____ SA et H. _____ Sàrl, qui prévoient que l'accès par wagon de chemin de fer est possible par l'arrière de la halle. A supposer même que ces dernières pièces établissent la possibilité d'effectuer des déchargements par rail derrière les locaux de P. _____ SA, ce qui serait de toute manière malaisé vu l'étroitesse du quai constatée par les premiers juges, une telle possibilité n'enlèverait pas son

- 20 - utilité à la servitude. En effet, selon la jurisprudence, le fait de disposer d'une nouvelle voie d'accès commode ne permet pas de conclure à l'extinction d'un accès de servitude supplémentaire préexistant (ATF 130 III 554 c. 3.2, JT 2004 I 245). Une extinction du droit de passage n'est possible que lorsque la servitude avait un caractère de droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 al. 1 CC (TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009, in RNR 2011 précité). Conformément à cette dernière disposition, le droit de passage nécessaire est créé moyennant une pleine indemnité. En revanche, lorsqu'il ne s'agit pas d'une servitude constituée sur la base de l'art. 694 al. 1 CC, il y a lieu d'examiner dans chaque cas si la route publique réalise entièrement l'objectif que visait l'ancien droit de passage ou – en d'autres termes – si l'ancien accès privé n'est pas plus avantageux que le nouvel accès public. Le point décisif est alors de savoir si la servitude a perdu toute utilité pour le fonds dominant dans le cas concret, respectivement si le propriétaire qui en est l'ayant-droit a encore un intérêt raisonnable à la servitude. Le sort de la procédure de dépend pas du seul fait que les biens-fonds sont reliés au réseau des voies publiques, mais du point de savoir si le titulaire de la servitude a perdu de ce fait un intérêt raisonnable à l'exercice du droit de passage comme il a été convenu concrètement (ATF 130 III 554 c. 3.3, JT 2004 I 245). La radiation ne doit dès lors être ordonnée que si le propriétaire du fonds dominant n'a plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude (CACI 12 juin 2012/272). Dans le cas d'espèce, la servitude n'est pas inscrite en tant que droit de passage nécessaire au Registre foncier. La servitude a été créée dans le but de permettre l'accès aux voies de chemin de fer sises au sud de la parcelle sans qu'aucune indemnité ne soit versée en contrepartie. Comme on l'a vu ci-dessus, la servitude de passage – même non utilisée actuellement au vu de l'accord amiable entre les locataires – n'a pas perdu tout intérêt raisonnable pour le fonds dominant. Par ailleurs, le but de la servitude, en vertu de son inscription, ne paraît pas limité au seul accès au rail, puisque cette servitude permet au propriétaire du fonds dominant le passage sans limitations sur la zone

- 21 - grevée, à pied et avec des véhicules d'un poids maximum de trois tonnes et demie. Il n'est ainsi pas établi (cf. art. 8 CC), comme le fait valoir l'appelant, que l'exercice de la servitude demandé par les intimés ne correspondrait pas à ce cadre d'origine, très large,

prévu lors de sa constitution. L'intérêt à l'exercice de la servitude et son origine servent à l'application de l'art. 736 CC (TF 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 publié in RNR 2005 p. 307; D. Piotet, op. cit., n. 274 p. 91 et réf.). En l'espèce, ce point de fait n'est pas établi et ne peut plus l'être en deuxième instance (cf. art. 317 CPC). Il eût appartenu à l'appelant de prouver ses allégations sur ce point en première instance. Dès lors, le moyen tiré de l'action constatatoire de l'art. 736 al. 1 CC doit être rejeté.

E. 4

L'appelant conclut subsidiairement à la libération de la servitude litigieuse, en faisant valoir que la charge imposée par le droit de passage a augmenté au fil du temps. Il explique que son activité s'est développée et qu'il est contraint de stocker son matériel sur l'assiette de la servitude faute de place suffisante dans son atelier. Il reproche ainsi aux premiers juges de ne pas avoir retenu que le droit de passage empêchait une utilisation rationnelle du fonds servant. a) A teneur de 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. Cette libération se fait contre indemnisation du propriétaire du fonds dominant. La disproportion de la charge de la servitude avec l'intérêt du bénéficiaire doit apparaître au fil du temps. 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 l'intérêt de la servitude ne diminue pas, mais que c'est la charge qu'elle représente pour

- 22 - 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, op. cit., n. 289 s. p. 94 s. et réf. citées). b) En l'espèce, l'intérêt du bénéficiaire est constant (cf. supra c. 3). Au demeurant, comme rappelé ci-dessus, une diminution de l'intérêt du fonds dominant ne peut résulter de l'impossibilité – ou de la difficulté – d'exercer le droit en raison des entraves placées par le propriétaire du fonds servant, et ce quel que soit le cadre juridique de la servitude. Par ailleurs, la double condition requise pour l'application de l'art. 736 al. 2 CC dans un tel cas n'est pas remplie par l'appelant. D'une part, une utilisation rationnelle du fonds servant demeure possible. D'autre part, l'appelant a acheté l'immeuble en toute connaissance de cause et l'encombrement de l'assiette de la servitude lui est imputable. Si son activité s'étend au point que son atelier ne lui permet plus de stocker son matériel, l'appelant doit en tirer les conclusions et trouver d'autres solutions que celle d'entraver l'usage de la servitude existant lors de l'acquisition du fonds servant. Il n'y a donc pas non plus lieu à libération de la servitude au sens de l'art. 736 al. 2 CC.

E. 5

L'appelant conteste la mise à sa charge de dépens, par 3'500 fr., et invoque à cet égard une violation de l'art. 95 al. 3 CPC. La procédure ayant été initiée avant le 1er janvier 2011, le sort des dépens de première instance reste régi par l'ancien droit (art. 404 al. 1 CPC), soit par les art. 92 ss CPC-VD. A teneur des art. 91 let. a et 92 al. 1 CPC-VD, les dépens, qui comprennent les frais et les émoluments de l'office payés par la partie, sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Dans le cas d'espèce, les dépens alloués par les premiers juges à la défenderesse M. _____ SA correspondent au

- 23 - remboursement de ses frais de justice, ce qui est conforme aux dispositions précitées, la défenderesse ayant obtenu gain de cause. L'appel est donc mal fondé sur ce point également.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimées n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à allocation de dépens de deuxième instance.

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