

VD_GERICHTE PT16.002235 vom 25. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT16.002235

FR: VD_GERICHTE PT16.002235 du 25 janvier 2018

IT: VD_GERICHTE PT16.002235 del 25 gennaio 2018

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant invoque tout d'abord une violation de la maxime de disposition. Il fait valoir qu'en admettant la conclusion I figurant dans le mémoire de l'intimée du 10 octobre 2016 d'un montant de 30'000 fr., les

- 12 - premiers juges auraient accordé à celle-ci plus que ce qu'elle demandait en réalité, soit 24'000 francs.

E. 3.2

Selon la maxime de disposition consacrée en procédure civile par l'art. 58 al. 1 CPC, le juge ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Cette disposition consacre le principe ne ultra petita, qui signifie que le demandeur détermine librement l'étendue de la prétention qu'il déduit en justice, alors que le défendeur décide de la mesure dans laquelle il veut se soumettre à l'action (Halde, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 1 ss ad art. 58 CPC). Le montant global réclamé permet de déterminer si le juge est demeuré dans le cadre des conclusions prises. Lorsqu'une prétention est décomposée en postes distincts, le juge ne statue pas ultra petita lorsqu'il alloue à une partie plus que ce qu'elle réclame sur un poste et moins sur un autre, pour autant qu'il n'aille pas au-delà du montant total réclamé, à moins que chaque poste fasse l'objet d'une conclusion spécifique (note Philippe Schweizer in RSPC 2007 p. 13). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que lorsqu'une demande tend à l'allocation de divers postes d'un dommage reposant sur une même cause, le tribunal n'est lié que par le montant total réclamé (TF 5A_924/2013 du 20 mai 2014, résumé in RSPC 2014 p. 419).

E. 3.3

En l'espèce, le 10 octobre 2016, la demanderesse a conclu au paiement de 24'000 fr. (I) et de 6'000 fr. par année de retard supplémentaire (II). L'appelant passe sous silence cette conclusion II qui n'a certes pas été allouée dans son entier – d'où la répartition des frais et nonobstant le chiffre I du jugement entrepris –, mais qui permet de condamner l'appelant au paiement de 30'000 fr. dès lors qu'une année supplémentaire s'est écoulée. Son grief ne peut dès lors qu'être rejeté.

E. 4.1

L'appelant soutient ensuite que les premiers juges auraient violé l'art. 730 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), en ce sens que les obligations contenues dans l'acte de modification de

- 13 - limite et de constitution de servitude du 31 mai 2005 et dans l'avenant du 16 octobre 2008 le complétant seraient destinées à rendre possible et à faciliter l'exercice de la servitude. Il s'agirait dès lors d'une obligation accessoire selon lui, ce d'autant plus que les

frais relatifs aux travaux de pose prévus apparaîtraient bien moins importants que l'atteinte à la liberté personnelle du propriétaire du fonds servant.

E. 4.2

Selon l'art. 730 CC, la servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (al. 1). Une obligation de faire ne peut être rattachée qu'accessoirement à une servitude. Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte d'une inscription au registre foncier (al. 2). D'après l'art. 737 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1). Il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable possible (al. 2). Aux termes de l'art. 741 al. 1 CC, le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude. Si les parties sont en principe libres de déterminer le contenu d'une servitude foncière (art. 19 CO [Code des obligations ; RS 220]), leur liberté est néanmoins limitée par la loi. L'art. 730 al. 1 CC rappelle en effet que la servitude ne doit pas consister en une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, mais en un devoir de tolérance ou d'abstention, à savoir une attitude passive et non active du propriétaire grevé (cf. ATF 106 II 315 consid. 2e ; Liver, Zürcher Kommentar, 2e éd., 1980, n. 76 ad art. 737 CC ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 5e éd., 2012, nn. n. 2205). Le titulaire exerce ainsi sa maîtrise – limitée – sur le fonds grevé sans le concours de son propriétaire, celui-ci étant simplement tenu de respecter le droit réel du titulaire. Il n'y a donc en principe pas de rapport d'obligation entre les deux propriétaires, sous réserve toutefois de deux cas particuliers, à savoir l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) et la charge d'entretien

- 14 - (art. 741 CC ; Steinauer, op. cit., n. 2278 ; Rey, Berner Kommentar, 2e éd., 1981, n. 149 ad art. 730). Selon l'art. 730 al. 2 CC, une obligation de faire peut en effet être constituée, à titre accessoire, en relation avec une servitude foncière. Cette règle permet ainsi aux parties de prévoir, sans avoir à constituer de charge foncière, que le propriétaire du fonds servant doit faciliter ou assurer l'exercice de la servitude par des prestations positives, généralement liées à l'entretien des ouvrages ou installations nécessaires à l'exercice du droit (Steinauer, op. cit., n. 2219 et les réf. citées ; Liver, op. cit., n. 202 ss et 212 ss ad art. 730 CC). L'obligation est accessoire si, par son contenu, elle est destinée à permettre, faciliter ou assurer l'exercice de la servitude et si, par son étendue, elle ne représente pas pour le propriétaire du fonds servant une charge plus lourde que la servitude elle-même (ATF 106 II 315 consid. 2e ; Liver, op. cit., n. 202 ss ad art. 730 CC). L'art. 741 al. 1 CC prévoit quant à lui que l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude appartient au propriétaire du fonds dominant, la même règle valant pour les frais de construction de ces installations, au moins lorsque celles-ci servent exclusivement à l'exercice de la servitude (Steinauer, op. cit., t. II n. 2283 ; Liver, op. cit., n. 28 ad art. 741). Les règles de l'art. 741 al. 1 CC n'étant pas de droit impératif, les parties peuvent y déroger, par exemple en prévoyant une obligation supplémentaire du propriétaire du fonds dominant d'entretenir les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, c'est-à-dire une obligation allant au-delà de ce à quoi l'oblige l'art. 741 al. 1 CC (Deschenaux, Le registre foncier, in : Traité de droit privé suisse, volume V, t. II, 2, 1983, p. 558, note infrapaginale n. 3 ; Liver, op. cit., n. 67 ss ad art. 741 CC), ou encore en établissant que la charge de l'entretien incombera exclusivement au propriétaire du fonds servant (TF 5A_229/2010 du 7 juillet

2010 consid. 4.4.1 ; Steinauer, op. cit., t. II, n. 2285 ; Liver, op. cit., n. 67 ad art. 741 CC).

- 15 - Tant l'obligation accessoire que les devoirs liés à la charge d'entretien constituent des obligations rattachées propter rem au droit de servitude lorsqu'ils sont signalés dans l'inscription au registre foncier (ATF 124 III 289 consid. 1c ; Steinauer, op. cit., t. II n. 2220b ; 2283a et 2285a ; Rey, op. cit., n. 155 ss ad art. 730 CC ; Liver, op. cit., nn. 230 ad art. 730 et 73 ss ad art. 741 CC ; Deschenaux, op. cit., p. 558, note infrapaginale n. 3 ; Petitpierre, in Basler Kommentar, 4e éd., 2011, n. 16 ad art. 741 CC). Sous ces deux seules réserves, il n'est cependant pas possible d'intégrer à la servitude foncière elle-même une prestation positive à la charge du propriétaire du fonds servant, respectivement du fonds dominant. Les obligations convenues par les parties dans le cadre de la constitution de la servitude qui n'entrent pas dans la définition de l'obligation accessoire (art. 730 al. 2 CC) ou de la charge d'entretien (art. 741 CC) doivent par conséquent être considérées comme des obligations de nature personnelle, qui ne lient que les parties au contrat (TF 5A_229/2010 du 7 juillet 2010 consid. 4.1.1). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que l'aménagement d'une dalle suffisamment solide pour permettre l'aménagement d'une terrasse n'était pas une obligation accessoire de la servitude d'empiètement destinée à la construction d'une dalle de toiture au-dessus de la terrasse car elle ne permettait nullement de faciliter l'exercice de la servitude d'empiètement.

E. 4.3

En l'espèce, l'acte de constitution de la servitude du 31 mai 2005 prévoit en p. 19 pour la servitude de passage à pied et à tous véhicules que cet accès sera exécuté jusqu'à la parcelle n° [...] à l'initiative et aux frais des partenaires du PAD dans le cadre de la réalisation de celui-ci. S'agissant de la servitude foncière de raccordement, il est prévu que la propriétaire de la parcelle n° [...] pourra se raccorder sur les conduites et équipements réalisés dans le cadre du PAD, la servitude permettant également le passage des canalisations sur la parcelle n° [...]. En outre, l'acte indique en p. 21 qu'en contrepartie des servitudes constituées en faveur de sa parcelle, la demanderesse versera aux partenaires du PAD la somme totale forfaitaire de 15'000 fr., montant payable une fois réalisé un accès

- 16 - définitif à pied et à véhicules jusqu'à la limite de la parcelle n° [...]. Les travaux de canalisation et de goudronnage sont dès lors étroitement liés à l'exercice de la servitude. Ils ont d'ailleurs été prévus dans l'acte constitutif. Même si celui-ci ne les détaille pas, il est difficile de concevoir le passage de tous véhicules sur une route non goudronnée et le raccordement de conduites sans la réalisation de travaux souterrains de canalisation. Contrairement à l'arrêt fédéral précité, où le droit de bénéficier d'une terrasse dallée ne servait pas l'exercice du droit d'empiètement du toit qui se trouvait au-dessus de la terrasse, l'exécution de travaux de canalisation et de goudronnage sert respectivement les droits de raccordement et de passage et doivent être considérés comme des obligations accessoires, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. La question n'est cependant pas là. Dans l'avenant du 16 octobre 2008, l'appelant s'engage à céder gratuitement la parcelle n° [...] à l'intimée (appel, n° 2.17 p. 5), si bien que celle-ci deviendra propriétaire des deux fonds, servants et dominants. Dans le même document, il est prévu que tous les travaux concernant la servitude seront réalisés avant le début de la construction de la villa n° 16, laquelle a commencé le 20 octobre 2008. Puis, dans la convention du 17 novembre 2008, les parties précisent que le ré-encépagement de la parcelle n° [...] comme prévu dans l'avenant daté du 16 octobre 2008 ainsi que tous les autres accords passés entre les parties antérieurement à la signature de cette convention restent valables. Enfin, le 16 juillet 2011, l'appelant écrit à

l'intimée pour lui demander de s'acquitter du montant de 15'000 fr. au motif qu'il avait réalisé un accès définitif à pied et à véhicules à la limite de sa nouvelle parcelle n° [...] et installé tous les services, eau, gaz, eaux usées, électricité etc. jusqu'à la limite de la parcelle n° [...]. Il résulte ainsi des pièces produites que les parties ont toujours considéré, même au moment du transfert de la parcelle grevée, que les obligations liées à l'exercice de la servitude litigieuse devaient être exécutées par l'appelant personnellement. Celui-ci ne peut dès lors pas soutenir dans le cadre de la procédure ne pas

- 17 - être débiteur des obligations convenues au motif que la parcelle a été cédée à l'intimée.

E. 5.1

L'appelant invoque une violation du fardeau de la preuve au motif que les premiers juges n'auraient pas dû retenir que la parcelle n° [...] n'était pas équipée conformément aux engagements pris. Il estime que le rapport de [...] SA démontrerait le contraire.

E. 5.2

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689, JdT 2007 I 69 [rés.], SJ 2007 I 185 consid. 4.5). Elle accorde également à la partie ayant la charge de la preuve le droit de faire administrer des preuves pour des allégations pertinentes (ATF 129 III 18, SJ 2003 I 208 consid. 2.6). Si une partie conteste un fait négatif, elle doit apporter les éléments permettant de le mettre en doute (Piotet, Commentaire romand, CC I, n. 53 ad art. 8 CC et réf. cit. ; ATF 119 II 305 [fr.]). L'art. 8 CC est violé si la juridiction cantonale statuant au fond admet comme étant justes des allégations non prouvées d'une partie, sans se soucier du fait qu'elles ont été contestées par la partie adverse, ou, surtout, ne fait pas administrer de preuves sur des faits pertinents. L'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves et ne précise pas comment ni par quels moyens la preuve doit être administrée, ni de quelle manière le juge doit l'apprécier (ATF 137 III 226 [fr.], JdT 2011 II 431 [rés.]). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge que le fait litigieux est établi, la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC) n'a plus d'objet (ATF 132 III 626 consid. 3.4 ; ATF 119 II 114 consid. 4c et les arrêts cités).

E. 5.3

L'inexécution des travaux a été alléguée dans la demande aux allégués 31 et suivants. S'agissant de l'accès goudronné, il devait être réalisé jusqu'à la limite sud-est de la parcelle n° [...] et l'appelant a

- 18 - confirmé que cela n'avait pas été fait (pièce 16 p. 2, courrier de Me Gard et all. 82 de la réponse). Pour ce motif déjà, il y a lieu de constater que l'appelant n'a pas exécuté les travaux. S'agissant de tous les services qui devaient être installés (eau, gaz, eaux usées, électricité, etc.), l'intimée a déclaré dans sa demande que rien ne prouvait que la servitude de raccordement avait été réalisée (all. 46). S'agissant d'un fait négatif, il appartenait à l'appelant de démontrer le contraire. Celui-ci a produit des photos des fouilles datées du 19 octobre 2011 et a requis l'audition du responsable de [...] SA. Le bureau technique de [...] SA, interpellé, a déclaré par courrier du 22 novembre 2016 que des canalisations avaient été enfouies pour les besoins de l'électricité et de la fibre optique, mais qu'en ce qui concernait l'eau et le gaz, aucune conduite n'avait été posée sur la parcelle litigieuse. Les photos ne

démontraient pas le contraire. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'appelant ne s'était pas exécuté et il n'y a pas violation de l'art. 8 CC.

E. 6.1

L'appelant estime encore que l'intimée ne pouvait pas attendre plus de cinq ans après les travaux pour réclamer la peine conventionnelle pour inexécution et que cette attitude constituerait un abus de droit. En outre, il se prévaut d'une violation des art. 160 ss CO, soutenant qu'il était dans l'impossibilité d'exécuter les travaux sans le consentement de l'intimée. Pour l'intimée et appelante par voie de jonction, un montant supplémentaire de 6'000 fr. serait dû à compter du 21 octobre 2017, dont il conviendrait de tenir compte dans le cadre de la procédure d'appel.

E. 6.2

Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où

- 19 - l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; TF 5A_711/2014 du 8 janvier 2015 consid. 4.3). La clause pénale ou peine conventionnelle (art. 160 à 163 CO) est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation pour les cas d'inexécution, d'exécution imparfaite ou tardive de son obligation. La prestation stipulée dans la clause pénale est due indépendamment du dommage subi par le créancier et, sauf convention contraire, même si celui-ci n'a encouru aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, éd., 1997, n. 272, p. 862), sous réserve de son caractère réductible (art. 163 al. 3 CO). La jurisprudence a admis que l'engagement de se comporter conformément au contrat peut faire l'objet d'une clause pénale (ATF 122 III 420 consid. 2a). Dans ce contexte, les parties sont libres de définir le comportement que la peine conventionnelle est destinée à empêcher. Aux fins de créer une pression générale en faveur d'une exécution conforme au contrat, elles peuvent en particulier convenir d'une clause générale selon laquelle une peine conventionnelle est due pour chaque violation d'un devoir contractuel. L'interprétation de telles clauses a lieu selon l'art. 18 CO (ATF 135 III 433 consid. 4.2, JdT 2009 I 479, p. 485).

E. 6.3

En l'espèce, il faut souligner que l'intimée n'a fait que réagir au commandement de payer qui lui a été notifié par l'appelant, lequel se prévalait de l'exécution des travaux pour requérir le paiement des 15'000 fr. Il est manifeste que l'intimée, qui avait toléré la situation dans un premier temps, a changé d'avis à réception du commandement

- 20 - de payer qui lui a été notifié, mais l'on ne voit pas en quoi cela créerait une injustice manifeste. Il n'y a pas en soi d'abus à attendre cinq ans avant de réclamer l'exécution d'une prestation. En outre, l'appelant ne peut pas se prévaloir de l'absence de consentement pour l'exécution des travaux dès lors qu'un tel consentement n'a pas même été requis. Quant au

montant de 6'000 fr. réclamé par l'intimée dans l'appel par voie de jonction, l'art. 163 al. 3 CO permet au juge de réduire la peine conventionnelle dans le temps. En revanche, l'inexécution de travaux ne donne pas lieu à une peine conventionnelle de durée indéterminée et les travaux n'ont été que partiellement inexécutés. On relèvera encore que l'admission des cinq années de peine conventionnelle, soit 30'000 fr. en capital, devrait permettre à l'intimée de faire réaliser les travaux par un tiers si elle le souhaite, même si la peine conventionnelle n'est pas destinée à couvrir le dommage. Un montant supérieur apparaît manifestement disproportionné.

E. 7.1

L'intimée et appelante par voie de jonction soutient que les premiers juges, dans le cadre de la répartition des frais judiciaires et de la fixation des dépens, n'ont pas tenu compte de l'émolument forfaitaire de conciliation par 900 fr. qui avait été mis à sa charge.

E. 7.2

Le TF relève que les avis divergent sur la question de savoir si le juge ordinaire saisi de l'échec de la conciliation est en droit d'allouer des dépens pour la phase de conciliation (ATF 141 III 20 consid. 5.2 et 5.3). Il ressort de cet arrêt certains auteurs, dont Sterchi et Urwyler, sont d'avis que l'interdiction d'allouer des dépens vaut uniquement dans les cas où la conciliation aboutit. Si celle-ci échoue, l'interdiction perd sa raison d'être, soit favoriser une conciliation. En conséquence, les dépens de la procédure de conciliation doivent être pris en compte par le jugement rendu dans le procès au fond ; ces dépenses sont de mise pour défendre correctement les intérêts des parties, notamment les honoraires d'avocat - 21 - afférents à la procédure de conciliation (ATF 141 III 20 précité consid. 5.2 et les réf. cit.). L'art. 113 CPC s'oppose à l'allocation de dépens "en" procédure de conciliation, et non pas "pour" la procédure de conciliation. Le texte légal ne fait donc nullement obstacle à l'allocation de dépens pour cette phase procédurale dans le cadre d'un jugement au fond rendu par le juge ordinaire. Une telle solution ne va pas non plus à l'encontre du but poursuivi par le législateur. L'interdiction formulée à l'art. 113 al. 1 1re phrase CPC vise à favoriser l'aboutissement de la tentative de conciliation ; les discussions restent limitées au litige au fond, sans que s'y ajoute un point de discussion supplémentaire au sujet de prétentions en remboursement de dépens. Par contre, la perspective d'échapper ultérieurement au paiement de ces dépens dans l'hypothèse où la conciliation échoue ne va pas influencer sur les chances de concilier ; c'est bien plutôt le risque de devoir payer ces dépens qui pourrait à l'occasion amener les parties à accepter un arrangement au sujet de prétentions incertaines, plutôt que de les soumettre au juge ordinaire. Hormis la question de la comparution à l'audience de conciliation, il devrait souvent être malaisé, voire impossible, de distinguer dans quelle mesure le travail de l'avocat était utile pour la seule procédure de conciliation, respectivement dans quelle mesure il était de toute façon nécessaire pour la procédure au fond. En effet, la préparation de la cause, en fait et en droit, en vue de la procédure de conciliation est acquise et bénéficie ensuite à la conduite du procès au fond ; à défaut, ce même travail devrait en règle générale être fait pour l'introduction de l'action au fond devant le juge ordinaire. Astreindre ce juge à ventiler les dépens afin d'éliminer ceux qui sont uniquement inhérents à la procédure de conciliation apparaît dès lors peu praticable et d'un impact limité. Il sied donc de retenir que l'art. 113 CPC n'interdit pas au juge ordinaire d'allouer, dans le cadre du jugement au fond, des dépens pour la procédure de conciliation (ATF 141 III 20 précité consid. 5.3 et les réf. cit.).

E. 7.3

En l'espèce, comme le relève la jurisprudence fédérale précitée, dans le cadre d'une procédure ordinaire, l'art. 113 CPC n'interdit

- 22 - pas au juge ordinaire d'allouer, dans le cadre du jugement au fond, des dépens pour la procédure de conciliation. Si tel n'a pas été le cas en espèce, il ne résulte toutefois pas de l'arrêt précité l'obligation pour le magistrat d'allouer de tels dépens. Quant à la fixation des dépens au plancher de la fourchette prévue par le TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), cela relève de la marge d'appréciation dont disposent les premiers juges. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

E. 8

En conclusion, l'appel et l'appel joint doivent être rejetés – étant précisé que ce dernier doit l'être selon le mode procédural de l'art. 312 al 1 CPC – et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel principal, arrêtés à 1'450 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'appelant et intimé par voie de jonction L._____, qui succombe sur son appel (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'074 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction R._____, qui succombe sur son appel joint (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera la somme de 2'000 fr. à l'intimée à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC).

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