

VS_GERICHTE C1 15 87 vom 3. Februar 2016

VS Kantonsgericht, 2016-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 15 87](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_15_87)

FR: VS_GERICHTE C1 15 87 du 3 février 2016

IT: VS_GERICHTE C1 15 87 del 3 febbraio 2016

Regeste

C1 15 87 JUGEMENT DU 3 FÉVRIER 2016 Tribunal du district de Sion Le juge I du district de Sion M. François Vouilloz, juge ; Mme Sophie Bartholdi Métrailler, greffier, en la cause X_____, demandeur, représenté par Maître M_____, contre Y_____, défendeur, représenté par Maître N_____ (droits réels)

Erwägungen

E. 36

s., p. 88). X_____ demandait ainsi la constitution d'une servitude personnelle cessible et transmissible. Selon X_____, en contrepartie, il était d'accord qu'un droit de préemption soit inscrit en faveur de Y_____ (all. 8 contesté). A la suite de cette correction, requise par X_____, Me D_____, agissant pour Y_____, a préparé et a communiqué (le 20 septembre 2007) un autre projet de constitution d'une « servitude personnelle incessible, mais transmissible successoralement à ses enfants uniquement, portant sur la jouissance du garage sud- est » entre Y_____ et X_____ (p. 9 ss). X_____ n'a pas accepté une telle servitude. Cette servitude n'a ainsi jamais été inscrite au registre foncier. D. Selon X_____, durant plus de 15 ans, il s'est ainsi comporté comme propriétaire de ce garage. Selon X_____, en aucun cas il ne pouvait admettre la constitution d'une servitude personnelle incessible et intransmissible, car il avait acheté le garage à C_____ et il ne s'agissait pas d'une constitution de servitude. X_____ s'est opposé à la constitution d'une telle servitude, car sa villa aurait perdu de valeur, car il ne pouvait la vendre sans le garage. Pour ce motif, X_____ entendait dès lors constituer une servitude personnelle cessible et transmissible, inscrite en sa faveur au registre foncier, et grevant la parcelle n° xxx1 (all. 17 ss contestés). E. Le 15 janvier 2015, agissant pour X_____, Me M_____ a écrit à Y_____ pour faire inscrire cette servitude (p. 14). Le 16 janvier 2015, Y_____ a refusé ; il relevait que « les négociations avec M. C_____ n'ont aucune validité juridique et n'engagent que les parties à la convention » du 25 janvier 2000 (p. 15).

- 9 -

III. Droit

1.1. S'agissant de la forme du contrat de vente d'immeubles, l'art. 216 al. 1 CO prévoit que les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. Selon l'art. 216 al. 2 CO, les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique. Selon l'art. 216 al. 3 CO, les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite. Selon l'art. 127 CO, toutes les actions se prescrivent par dix ans, lorsque le droit civil fédéral n'en dispose pas autrement. Selon l'art.

130 al. 1 CO, la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Selon l'art. 130 al. 2 CO, si l'exigibilité de la créance est subordonnée à un avertissement, la prescription court dès le jour pour lequel cet avertissement pouvait être donné. Selon l'art. 135 CO, la prescription est interrompue : 1. lorsque le débiteur reconnaît la dette, notamment en payant des intérêts ou des acomptes, en constituant un gage ou en fournissant une caution; 2. lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite. L'inscription se limite en principe à indiquer le genre de droit ou de charge dont il s'agit (« droit de passage à pied et pour tous véhicules »), avec parfois un renvoi au plan, ainsi que les numéros des fonds servant et dominant (STEINAUER, t. II., n° 2290). En raison du caractère sommaire de l'inscription, il est donc 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 en premier lieu par l'origine de la servitude, à savoir par l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1; STEINAUER, op. cit., n° 2292). L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'il s'agit d'un contrat, selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut être établie, selon les règles de la bonne foi ; toutefois, vis-à-vis de tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 CC); celle-ci interdit de prendre en considération les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté personnelle des

- 10 - constituants mais qui, dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1). 1.2. La convention passée le 25 janvier 2000, entre C_____ et X_____, portant sur la vente d'un garage sur la parcelle n° xxx1 pour le prix de xx'xxx fr., a été passée en la forme écrite sous seing privé. S'agissant d'une vente d'un immeuble, à savoir un garage, la convention aurait dû revêtir la forme authentique pour être valable, au sens de l'art. 216 al. 1 CO. Non valable s'agissant du transfert d'une propriété immobilière, cette convention n'a ainsi pas été présentée au registre foncier ; partant, l'éventuelle propriété de X_____ sur le garage litigieux n'a pas été inscrite au registre foncier. De surcroît, cette convention, passée uniquement entre C_____ et X_____, n'a pas été conclue avec Y_____, qui n'a ni participé aux pourparlers y relatifs, ni ne l'a approuvée. Cette convention du 25 janvier 2000 constitue une «res inter alios acta» à l'égard de Y_____. Partant, elle ne lui est pas opposable. De surcroît, à l'exception de la clause de l'acte de vente du 14 mars 2007 (p. 2/5), Y_____ n'a repris aucune des obligations de C_____ à l'égard de X_____. Enfin, dans le cadre de la présente procédure, les engagements de C_____, souscrits dans la convention écrite du 25 janvier 2000 en faveur de X_____, semblent être prescrits. Il n'est pas établi, en la présente procédure que les parties à cette convention (C_____, X_____) aient interrompu une éventuelle prescription en vue d'obtenir l'exécution de leurs obligations respectives (art. 127 CO). 2.1. Selon l'art. 112 al. 1 CO, celui qui, agissant en son propre nom, a stipulé une obligation en faveur d'un tiers a le droit d'en exiger l'exécution au profit de ce tiers. Selon l'art. 112 al. 2 CO, le tiers ou ses ayants droit peuvent aussi réclamer personnellement l'exécution, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage. Selon l'art. 112 al. 3 CO, dans ce cas, et dès le moment où le tiers déclare au débiteur qu'il entend user de son droit, il ne dépend plus du créancier de libérer le débiteur. En 2007,

l'inscription d'une servitude nécessitait la forme écrite (art. 732 aCC ; STEINAUER, Les droits réels, t. II, 3e éd., Berne 2002, n. 2228). Depuis le 1er janvier 2012, l'art. 732 al. 1 CC prévoit que l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique. Selon l'art. 732 al. 2 CC, la servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une

- 11 - partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre. 2.2. Dans l'acte de vente du 14 mars 2007, l'engagement pris par Y_____ à l'égard de C_____ en faveur de X_____ constitue une stipulation pour autrui au sens de l'art. 112 CO. A ce sujet, l'acte prévoyait : « M. Y_____ s'engage à constituer, en faveur de M. X_____, A_____, B_____, une servitude personnelle incessible et intransmissible, portant sur la jouissance du garage sud-est ». Dans l'acte du 14 mars 2007, ni Y_____, ni C_____, n'apparaissent comme représentants de X_____. Néanmoins, entendant exécuter la clause litigieuse, Y_____ a communiqué un projet de constitution de servitude à X_____, manifestant son intention d'attribuer à X_____ la servitude personnelle incessible et intransmissible convenue avec C_____. Comme C_____ ne représentait pas X_____, seule l'hypothèse de la stipulation pour autrui doit être retenue. La promesse de constituer un droit réel en faveur d'un tiers constitue une stipulation pour autrui au sens de l'art. 112 CO. Conformément à l'art. 112 al. 2 CO, X_____ pouvait ainsi réclamer personnellement l'exécution. De plus, conformément à l'art. 112 al. 3 CO, dès le moment où X_____ a déclaré à Y_____ qu'il entendait user de son droit, il ne dépendait plus de C_____ de libérer Y_____. X_____ devenait ainsi le seul à pouvoir demander la mise en œuvre de la clause litigieuse (art. 112 al. 3 CO). Par l'intermédiaire du notaire D_____, Y_____ a donné suite à sa promesse en communiquant un premier projet d'acte constitutif d'une servitude incessible et intransmissible, refusé par X_____, lequel a fait modifier le texte de la convention (suppression des « in »). Un second projet a encore été communiqué (p. 9 ss). X_____ a refusé d'inscrire la servitude incessible et intransmissible ; il a également refusé le second projet. Dans ces conditions, Y_____ ne pouvait plus faire inscrire cette servitude, en l'absence de l'accord écrit du bénéficiaire. A cet égard, comme indiqué plus haut, en 2007, l'inscription d'une telle servitude nécessitait la forme écrite (art. 732 aCC). Depuis le 1er janvier 2012, l'art. 732 al. 1 CC prévoit que l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique. Selon l'art. 732 al. 2 CC, la servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre.

- 12 - A la suite de la correction requise par X_____ (suppression des « in »), Me D_____, agissant pour Y_____, a communiqué (le 20 septembre 2007) un autre projet de constitution d'une « servitude personnelle incessible, mais transmissible successoralement à ses enfants uniquement, portant sur la jouissance du garage sud-est » entre Y_____ et X_____. Cette servitude n'a pas été acceptée par X_____. Il ne s'est plus manifesté durant les 7 ans qui ont suivi. En exigeant une servitude personnelle incessible et transmissible portant sur la jouissance du garage sud-est, X_____ entend obtenir autre chose que ce qui avait été promis dans l'acte du 14 mars 2007. Sur ce point, il n'y a pas eu d'échange réciproque de manifestations de volonté concordantes entre X_____ et Y_____. Partant, aucun contrat n'a été conclu (art. 1 CO).

Y _____ reste en revanche obligé par l'engagement pris dans le contrat de vente du 14 mars 2007, car le délai de prescription décennal (art. 127 CO) n'est pas acquis. Y _____ est donc redevable à l'égard de X _____ d'une servitude incessible et intransmissible, portant sur la jouissance du garage sud-est. Dès la détermination (duplique) du 19 mai 2015, Y _____ a indiqué être d'accord de faire inscrire une servitude personnelle incessible et intransmissible ; il confirmait ainsi son accord de janvier 2007 sur ce point. Contrairement à l'opinion du demandeur, il n'est pas établi que le défendeur avait admis que C _____ avait vendu au demandeur le garage au sud-est de la parcelle litigieuse. Il n'est pas non plus établi que le défendeur avait accepté la constitution d'une servitude personnelle, cessible et transmissible. Si C _____, homme rompu aux affaires, avait réellement voulu attribuer une servitude personnelle, cessible et transmissible, en faveur du demandeur, il l'aurait valablement constituée et l'aurait faite inscrire, bien avant la vente de l'immeuble au défendeur. C _____ ne l'a pas fait. Ainsi, C _____ et le défendeur n'entendaient pas faire inscrire une servitude dans le sens de la convention signée C _____ et le demandeur. Partant, une servitude personnelle, cessible et transmissible, ne peut pas être inscrite au registre foncier. Dans ces conditions, la constitution d'une servitude personnelle, cessible et transmissible, portant sur la jouissance du garage sud-est – coloriée en jaune sur le plan (dossier p. 5) – en faveur de X _____, sur la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, au lieu-dit "A _____", sur la commune de B _____, est rejetée. La constitution d'une servitude personnelle, incessible et intransmissible, portant sur la jouissance du garage sud-est – coloriée en jaune sur le plan (dossier p. 5) – en faveur

- 13 - de X _____, sur la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, au lieu-dit "A _____", sur la commune de B _____, est pour sa part admise. En outre, une servitude personnelle de passage, incessible et intransmissible, permettant l'accès au garage sud-est doit être inscrite sur la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, au lieu-dit "A _____", sur la commune de B _____. L'assiette de la servitude est coloriée en vert sur le plan (dossier p. 5). X _____ est ainsi autorisé, à ses frais, à faire inscrire ladite servitude personnelle, incessible et intransmissible, portant sur la jouissance du garage au sud-est de la parcelle n° xxx1. X _____ est également autorisé, à ses frais, à faire inscrire ladite servitude personnelle, incessible et intransmissible, de passage pour permettre l'accès au garage au sud-est de la parcelle n° xxx1. 3. Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 CPC). S'agissant des frais de la procédure de conciliation, ils suivent le sort de la cause lorsque la demande est déposée (art. 207 al. 3 CPC). X _____ n'obtient pas ses conclusions principales. X _____ obtient ses conclusions subsidiaires, datées du 6 octobre 2015. Celles-ci correspondent pour l'essentiel à ce que Y _____ lui avait proposé en janvier 2007 à tout le moins. X _____ aurait pu ainsi éviter une procédure inutile. Dans ces conditions, X _____ doit être considéré comme la partie qui succombe. Les frais et dépens, y compris les frais de l'autorité de conciliation (230 fr.), sont ainsi mis à la charge du demandeur. Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens. Ils sont fixés conformément à la LTar. L'émolument est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties, ainsi que de leur situation financière (art. 13 LTar). Lorsque la cause n'est pas conduite jusqu'à son terme, l'émolument est réduit proportionnellement. Il en va de même en cas de jugement sur le fond préjudiciel ou partiel, de jugement par défaut ou sans motivation (art. 14 al. 1 LTar). Selon l'art. 16 al. 1 LTar, l'émolument de justice pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, et tranchées en première ou unique instance, est fixé, pour une valeur litigieuse de 20'001 à 50'000 fr. entre

1'800 fr. et 6'000 fr. En l'espèce, eu égard à la valeur litigieuses de xx'xxx fr., les frais du tribunal de district par 3'600 fr., débours compris (émolument : 3'446 fr. 70, témoins : 58 fr., frais RF : 45 fr. 30, huissiers : 50 fr.), apparaissent appropriés. A cela s'ajoute les frais de la

- 14 - procédure de conciliation par 230 fr. En définitive, tous les frais à la charge de X_____ sont arrêtés à 3'830 fr. (3'600 fr. + 230 fr.). Ce montant est notamment prélevé sur les avances effectuées par le demandeur [230 fr. (juge de commune) + 4'680 fr. (tribunal de district)]. Le greffe restituera 1'080 fr. (4'680 fr. - 3'600 fr.) à X_____. 4. Les dépens, arrêtés globalement, comprennent les débours nécessaires, le défraiement d'un représentant professionnel et, lorsque la partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans le cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 CPC). Selon l'art. 32 al. 1 LTar, les honoraires des avocats dans les contestations civiles de nature pécuniaire d'une valeur litigieuse de 20'001 fr. à 30'000 fr. sont fixés entre 3'600 fr. et 5'400 fr. Les dépens sont arrêtés entre le minimum et le maximum prévu par le tarif, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par le conseil juridique et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont en règle générale proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). En cas de jugement par défaut, cet honoraire peut être réduit en conséquence (art. 29 al. 3 LTar). S'agissant du calcul des honoraires, il est également tenu compte de l'avancement du procès au moment où la valeur est réduite. Conformément à la pratique des tribunaux, en raisonnant sur la base des critères posés par l'art. 21 al. 1 aDTFJ par analogie, un tiers de l'honoraire est dû après l'échange d'écriture, la moitié au débat préliminaire ou immédiatement après, les trois quarts au cours de l'administration des preuves, mais au plus tard quinze jours avant le débat final, et la totalité après ce délai (cf. RVJ 1986 p. 309 ; ATC C1 08 86 du 10.11.2009, consid. 11 ; ATC C2 07 25 du 26.06.2007, p. 3). En l'espèce, eu égard à la valeur litigieuses de xx'xxx fr., un honoraire complet de 5'400 fr. apparaît approprié, débours compris. Compte tenu du sort des frais, de la simplicité de la cause, de l'ampleur du travail, du temps utilement consacré à la rédaction du mémoire-réponse, du mémoire-duplique et du mémoire-conclusions notamment, les honoraires du conseil du défendeur sont arrêtés à 5'400 fr., TVA et débours compris. Partant, X_____ est condamné à verser 5'400 fr. à Y_____, à titre de dépens.

Par ces motifs,

- 15 - PRONONCE

1. Une servitude personnelle, incessible et intransmissible, portant sur la jouissance du garage sud-est – coloriée en jaune sur le plan – en faveur de X_____, doit être inscrite sur la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, au lieu-dit "A_____", sur la commune de B_____. 2. Une servitude personnelle de passage, incessible et intransmissible, permettant l'accès au garage sud-est - coloriée en vert sur le plan - en faveur de X_____, doit être inscrite sur la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, au lieu-dit "A_____", sur la commune de B_____. 3. X_____ est autorisé, à ses frais, à faire inscrire la servitude personnelle, incessible et intransmissible, portant sur la jouissance du garage au sud-est de la parcelle n° xxx1. X_____ est également autorisé, à ses frais, à faire inscrire la servitude personnelle, incessible et intransmissible, de passage pour permettre l'accès au garage au sud-est de la parcelle n° xxx1. 4. Les frais, par 3'830 fr., sont mis à la charge de X_____. 5. X_____ versera 5'400 fr. à Y_____, à titre de dépens.

Sion, le 3 février 2016

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