

## **VS\_GERICHTE C2 12 374 vom 28. Juli 2014**

VS Kantonsgericht, 2014-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C2 12 374](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C2_12_374)

FR: VS\_GERICHTE C2 12 374 du 28 juillet 2014

IT: VS\_GERICHTE C2 12 374 del 28 luglio 2014

### **Regeste**

DECCIV /14 C2 12 374 DÉCISION DU 28 JUILLET 2014 Tribunal du district de Sierre  
Le juge du district de Sierre Patrizia Métrailler en la cause X\_\_\_\_\_, instante,  
représentée par Maître A\_\_\_\_\_ contre 1. Y\_\_\_\_\_, intimé, 2. Z\_\_\_\_\_,  
intimée, tous deux représentés par Maître B\_\_\_\_\_ (mesures provisionnelles)

### **Erwägungen**

#### **E. 25**

février 2010, consid. 4.2) ; qu'il appartient au requérant de rendre vraisemblable, en principe par titre (art. 248 let. d et 254 al. 1 CPC) qu'il est menacé d'un préjudice difficilement réparable ainsi que le bien-fondé de sa prétention matérielle ; que, dans cette mesure, le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; qu'il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143 ; 130 III 321 consid. 3.3) ; que, par ailleurs, il faut qu'au terme d'un examen sommaire, la prétention matérielle invoquée lui apparaisse fondée (HUBER, op. cit., no 25 ad art. 261 CPC) ; que le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée ; que l'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas ; que le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3 et les réf.) ; que toute mesure provisionnelle doit respecter le principe de la proportionnalité en ce qu'elle ne saurait excéder la limite de ce qui est strictement nécessaire à la protection provisoire du droit invoqué (STAEHELIN / STAEHELIN / GROLIMUND, Zivilprozessrecht, Zurich / Bâle / Genève 2008, no 12 ad § 22) ; qu'aux termes de l'article 971 al. 1 CC, tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu ; que le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être déterminée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière ; que lex specialis en matière de servitudes, l'article 738 CC reprend cette dernière disposition et prévoit une gradation ; que l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (art. 738 al. 1er CC) ; que ce n'est que si le texte n'est pas clair que l'on peut se reporter dans les limites de l'inscription au titre d'acquisition, c'est-à-dire à l'acte constitutif ; que si

- 8 -

celui-ci n'est pas non plus concluant, l'étendue de la servitude peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps,

paisiblement et de bonne foi (ATF 137 III 145 consid. 3.1) ; que pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre ; que comme pour la constitution de la servitude, c'est l'inscription au feuillet du fonds servant qui est décisive ; que l'inscription se limite en principe à indiquer le genre de droit ou de charge dont il s'agit, avec parfois un renvoi au plan, ainsi que les numéros des fonds servant et dominant ; qu'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 ; que, selon l'article 738 al. 2 CC, ce contenu peut alors être précisé en premier lieu par l' « origine » de la servitude, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier ; que l'interprétation du contrat constitutif de servitude s'effectue selon les principes applicables à l'interprétation des contrats ; que le juge doit donc en premier lieu recourir à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention ; que la détermination de la volonté réelle, en particulier savoir ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure, s'obtient par l'appréciation de ses déclarations, écrites ou orales, et de son comportement avant la conclusion du contrat ou postérieurement à celui-ci (HOHL, Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral, in : RNR 90/2009 73, p. 76) ; que, si la volonté réelle des parties ne peut être établie ou si celle-ci est divergente, le juge doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties selon le principe de la confiance ; que les faits postérieurs au moment où le contrat a été passé, en particulier le comportement ultérieur des parties, permettent d'établir quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes et constituent ainsi un indice de leur volonté réelle et non de leur volonté objective ; que, par ailleurs, lorsque le litige oppose des personnes qui n'ont pas été parties au contrat constitutif, ces principes d'interprétation sont limités par la foi publique attachée au registre foncier ; que la foi publique attachée au registre foncier ne signifie pas seulement que le contenu du registre foncier est censé être exact (effet positif du principe de publicité) mais l'inscription du registre foncier est également censée être

- 9 -

complète (effet négatif du principe de publicité) ; que la protection de la bonne foi n'est toutefois pas absolue ; qu'il sied de préciser que l'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds (« natürliche Publizität ») peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 137 III 153 consid. 4.1.3) ; que, dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3 et les références citées et consid. 4.2.3) ; qu'il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance ; qu'il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits : il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3) ; qu'en l'occurrence, l'on

ne peut tirer de l'inscription aucune précision de détail quant au contenu et à l'étendue de la servitude, sauf à dire qu'il s'agit d'un passage de trois mètres de largeur ; que l'acte constitutif de servitude mentionne un droit de passage selon le plan dessiné en orange et signé par les parties ; que, selon ce plan, le pointillé suit en droite ligne la limite ouest de la parcelle no xxx1 pour rejoindre la route publique ; que ce tracé n'est pas réalisable à l'endroit dessiné compte tenu de la configuration du terrain et des exigences en matière de sécurité ; que, par ailleurs, le chemin sur lequel s'exerce la servitude, et qui ne respecte pas l'assiette dessinée sur le plan, existait déjà lorsque les intimés sont devenus propriétaires ; que les intimés ne contestent pas que le tracé de la servitude de passage, en faveur de leur parcelle, telle que dessinée sur le plan joint à l'acte constitutif du 29 septembre 2001, et enregistrée au registre foncier, ne correspond pas à l'assiette de la servitude litigieuse ; que, comme le constate l'expert et comme les parties ont pu le constater lors de l'inspection des lieux, le dessin sur le plan ne tient pas compte de la configuration des lieux, notamment de l'existence du talus qui soutient la route communale ; qu'il est impossible de fixer l'assiette de la servitude sur une ligne droite depuis l'angle de la maison se trouvant sur la parcelle no xxx1 ; que si la servitude devait déboucher sur la voie publique à l'endroit mentionné par ce dessin, il faudrait impérativement modifier son assiette pour permettre une issue sur la voie publique,

- 10 -

conforme aux exigences communales ; qu'il sied de préciser que le dessin de l'assiette de la servitude ne tient pas compte non plus du chemin qui existait déjà depuis plusieurs années sur la parcelle no xxx1 et qui n'a pas été reporté sur le croquis ; que la prolongation de ce passage, pour permettre de desservir la propriété des intimés, correspond par contre au dessin figurant sur le plan annexé à l'acte, sauf à dire que le dessin ne respecte pas la distance de trois mètres ; que, depuis la constitution de la servitude de passage, la parcelle no xxx2 a changé de propriétaire à trois reprises ; qu'elle a été transférée dans un premier temps à la mère de C \_\_\_\_\_, puis à H \_\_\_\_\_ et consorts, avant d'être vendue aux intimés ; que, dans la pesée des intérêts en présence, il sied de retenir que l'istante veut obtenir une modification sur le terrain de l'assiette de la servitude, pour diminuer l'emprise sur sa parcelle et pour la rendre compatible avec le plan déposé au registre foncier ; que l'issue sur la route communale à l'endroit prévu par le plan dessiné par les parties n'est pas exclue, ni par le droit communal ni par l'expert, même si le tracé exact doit être modifié par rapport au dessin initial ; que le chemin actuel excède la largeur indiquée dans l'acte constitutif de servitude ; que l'emprise est plus importante notamment du fait des aménagements de la servitude ; que l'assiette dessinée ne pouvant pas être respectée, en tout état de cause, l'istante pourrait, au regard de la jurisprudence et des règles d'interprétation du contrat de servitude, se voir opposer le passage existant antérieurement à la constitution de la servitude ; qu'elle n'en a pas moins le droit d'obtenir que la largeur de trois mètres soit observée, ce qui ne semble pas être le cas, au vu de l'expertise ; qu'il y a ainsi lieu d'interdire aux intimés de poursuivre les travaux d'asphaltage de l'accès jusqu'à droit connu sur la procédure au fond qui permettra de fixer l'assiette exacte de la servitude ; que le chemin, en l'état, leur permet d'atteindre leur chalet ; que, par conséquent, la requête doit être admise et il est ainsi fait interdiction à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ de poursuivre les travaux d'aménagement de la servitude sur la parcelle no xxx1 jusqu'à droit connu sur l'assiette de celle-ci ; que le tribunal qui a ordonné les mesures provisionnelles prend également les dispositions d'exécution qui s'imposent (art. 267 CPC) ; qu'à ce titre,

l'instance conclut à ce que le prononcé judiciaire soit assorti de l'injonction comminatoire de l'article 292 CP ; que, selon l'article 343 al. 1 CPC, une partie peut être sommée de respecter notamment une obligation de s'abstenir sous la menace de la peine prévue à l'article

- 11 -

292 CP (let. a) ou d'une amende d'ordre de 5000 fr. au plus (let. b) ; que les autres mesures de contrainte prévues à l'article 343 al. 1 CPC n'entrent pas en considération pour une obligation de s'abstenir (BOHNET, op. cit., n° 13 ad art. 267 CPC) ; qu'il appartient au juge de choisir la voie qui apparaît la plus adéquate en fonction des circonstances et en respectant notamment le principe de la proportionnalité (ZINSLI, BK-ZPO précit., n° 4 ad art. 343 CC) ; qu'en l'espèce, il convient de faire droit à la conclusion de l'instance et d'assortir l'interdiction faite aux intimés de poursuivre les travaux d'aménagement de la servitude de la menace des sanctions prévues à l'article 292 CP ; que, conformément à l'art. 263 CPC, il est fixé à l'instance un délai échéant le 3 novembre 2014 pour introduire action sur le fond de la cause, à défaut de quoi la mesure prise ci-dessus tombera de plein droit ; que, s'agissant de mesures provisionnelles, le sort des frais et des dépens est renvoyé à fin de cause ou à transaction ; que les frais judiciaires sont fixés à 12'000 fr. (art. 18 LTar) y compris les frais d'expertise par 11'514 fr. 95 ; qu'ils sont compensés avec les avances au dossier, à savoir 8000 fr. par l'instance et 4000 fr. par les intimés ; que les parties conserveront ces frais et leurs dépens si l'action au fond n'est pas ouverte dans le délai imparti ;

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