

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_117/2013

Arrêt du 9 juillet 2013

Ile Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux
von Werdt, Président, Hohl et Marazzi.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
A. X. _____,
représenté par Me Sébastien Fanti, avocat,
recourant,

contre

B. _____ et C. Y. _____,
représentés par Me Philippe Pralong, avocat,
intimés.

Objet
servitude de passage,

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Juge de la Ile Cour civile, du 9 janvier 2013.

Faits:

A.

A.a. B. _____ et C.Y. _____ sont copropriétaires à raison de la moitié chacun de la parcelle no 4940 (anciennement nos 40a et 40b), sise au lieu-dit, sur le territoire de la commune de L. _____.

A.X. _____ est propriétaire de la parcelle no 4939 (anciennement no 25) de la même commune, parcelle qu'il a acquise en 2007 de ses parents, D. _____ et E.X. _____. Ceux-ci en avaient eux-mêmes fait l'acquisition en 2003, en copropriété par moitié.

A.b. Au début des années 1980, F.Y. _____, alors propriétaire de la parcelle no 40b, a ouvert action contre B.Y. _____, propriétaire des articles nos 40a et 39 (article 4943 nouvel état), lui reprochant d'avoir creusé le terrain sis à l'est de la parcelle no 25, ce aux fins d'accéder à son garage, situé dans la partie sud-est de son bâtiment, sur la parcelle no 40a. Dès lors que B.Y. _____ devait laisser un passage d'environ 70 cm sur la parcelle no 39 pour permettre à F.Y. _____ d'accéder à son habitation, le passage de celui-ci était entravé.

En cours de procédure, les frères H. _____, propriétaires de la parcelle no 25, ont reconnu que F.Y. _____ disposait d'un droit de passage à l'est de leur parcelle.

Par jugement des 3/23 décembre 1982, le juge-instructeur du district de Sion a mis fin au litige opposant F. _____ et B.Y. _____, reconnaissant l'existence d'une servitude de passage en ces termes: " une servitude de passage s'étendant sur 2 m. à compter du levant du mur de l'ancienne fumière des frères H. _____ (parcelle no 25) en faveur des parcelles nos 40a et 40b du cadastre de L. _____ est admise dans la mesure où elle doit s'exercer sur la parcelle no 39 de

B.Y._____. Cette servitude pourra être exercée à pied et par tout véhicule agricole n'excédant pas 2 m. de largeur ".

Cette servitude n'a pas été inscrite au registre foncier.

A.c. Il ressort des témoignages que F.Y._____ accédait à son habitation sise sur la parcelle no 40b depuis la voie publique en passant sur la parcelle no 26 (no 4941 nouvel état), puis sur les articles nos 25 et 39 avant de parvenir au sud de la parcelle no 40a, devant la porte d'entrée principale de son domicile. Ledit passage a servi pendant plusieurs décennies et se pratiquait par une rampe d'accès asphaltée, soutenue par un muret construit dans les années 1980 sur la parcelle no 39, parallèlement à la grange située sur la parcelle no 25, à quelques 2 mètres 75 du bord extérieur de l'escalier aménagé sur la façade est du bâtiment.

A.d. En 2001, lorsqu'elles ont décidé de vendre la parcelle no 40b, les héritières de feu F.Y._____ ont pris l'initiative de " mettre les passages en ordre ", mandatant à cet effet Me Z._____.

Propriétaire de la parcelle no 26, I._____ a accepté l'inscription en faveur de la parcelle no 40b d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules de 2 mètres 50 de large en limite ouest de son bien-fonds. Propriétaire de la parcelle no 40a, B.Y._____ a également concédé une servitude de passage sur son bien-fonds, en prolongement de celle accordée par I._____.

Lors d'une séance tenue le 22 avril 2002 devant le juge de commune de L._____, J._____, alors propriétaire de la parcelle no 25, a constitué, à charge de sa parcelle, une servitude de passage à pied et pour tout véhicule, d'une largeur de 2 mètres 50, en faveur de la parcelle no 40b. L'emprise de la servitude n'a toutefois pas été reproduite correctement: selon le plan établi à cette occasion et déposé au registre foncier, la servitude grevait une surface en forme de triangle située au nord-est de la parcelle; ultérieurement, par courrier du 23 février 2006, Me Z._____ a toutefois souligné que le dessin de la servitude avait été fait à la main à titre indicatif et qu'il ne pouvait être lu sans se référer au texte de la convention et sans tenir compte des autres servitudes; il précisait en effet que le but de la servitude était de desservir la parcelle de F.Y._____, indications confirmées par le juge de commune de L._____ ainsi que par K._____, fille de F.Y._____. L'assiette de la servitude grevant la parcelle no 25 correspondait en réalité à celle dessinée sur le plan de situation du 22 février 2006 (partie rouge).

A.e. Les parents de A.X._____ ont déclaré que, lors de l'acquisition de la parcelle no 4939 (article 25 ancien état), ils avaient vérifié l'assiette de la servitude inscrite au registre foncier " dans l'angle nord-est de la parcelle sous PJ 33844". E.X._____ avait " vaguement " eu connaissance des " disputes " survenues au début des années 1980 entre F._____ et B.Y._____ en rapport avec le droit de passage litigieux.

En 2006, A.X._____ a fait figurer sur les lieux sa vision de l'emprise de la servitude et la limite de sa parcelle en traçant au sol l'assiette de la servitude litigieuse au moyen d'une bande adhésive. Il a par la suite érigé une palissade à l'intérieur de cette délimitation et posé des plantes en pot, rendant ainsi impossible aux véhicules l'accès à la parcelle des époux Y._____.

B.

B.a. Par mémoire-demande du 10 janvier 2011, B._____ et C.Y._____ ont ouvert action contre A.X._____, concluant à ce qu'il soit constaté que l'assiette de la servitude de passage litigieuse correspond à la partie dessinée en rouge sur la parcelle no 4939 en se référant au plan du bureau de géomètres S._____ établi le 22 février 2006; à ce qu'il soit ordonné la remise en état immédiate de la parcelle no 4939 aux frais de A.X._____ et à ce qu'il soit fait interdiction à celui-ci d'empiéter et de rendre incommode l'exercice de la servitude, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 du code pénal.

A.X._____ a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement à la radiation de la servitude de passage litigieuse.

Une expertise et un complément d'expertise ont été déposés. Différents témoins ont été entendus.

Par jugement du 20 octobre 2011, le juge I du district de Sion a procédé à une inspection des lieux et, statuant le même jour, a fait droit à la demande des époux Y._____, rejetant ainsi les

conclusions reconventionnelles du défendeur.

B.b. Statuant sur l'appel de A.X. _____, le Tribunal cantonal du canton du Valais l'a rejeté et a confirmé le premier jugement.

C.

Le 11 février 2013, A.X. _____ (ci-après le recourant) exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral. Le recourant conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal, au rejet des conclusions déposées par les époux Y. _____ (ci-après les intimés) et à la radiation de la servitude de passage litigieuse.

Des observations n'ont pas été demandées.

D.

Par ordonnance présidentielle du 28 février 2013, la requête d'effet suspensif formée par le recourant a été partiellement admise s'agissant des ch. 2 et 3 du dispositif de l'arrêt attaqué - remise en état de la parcelle no 4939 afin de permettre l'exercice de la servitude (ch. 2) et interdiction d'empiéter et de rendre incommode son exercice (ch. 3).

Considérant en droit:

1.

La décision attaquée a été rendue en matière civile (art. 72 LTF).

1.1. Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF), dite autorité devant mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Contrairement à ce que soutient le recourant, la cour cantonale a en l'espèce estimé la valeur litigieuse à quelques 10'000 fr., relevant que ce montant, qui n'avait pas été contesté, avait été arrêté de manière fondée par le magistrat de première instance (consid. 1a). Le recourant, qui a visiblement méconnu cet élément, ne démontre pas que la valeur litigieuse serait supérieure. Il convient ainsi de retenir celle établie par la cour cantonale, bien inférieure à 30'000 fr.

Le recourant ne prétend pas non plus (art. 42 al. 2, 2ème phrase, LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), circonstance permettant de déroger à l'exigence de la valeur litigieuse. Il s'ensuit que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce; en conséquence, la décision n'est susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

1.2. S'agissant des autres conditions de recevabilité, le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 117 LTF), contre une décision finale (90 et 117 LTF), rendue par une autorité supérieure cantonale statuant sur recours (art. 75 et 114 LTF), et le recourant, qui a pris part à l'instance précédente, démontre un intérêt juridique à la modification de la décision attaquée (art. 115 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable.

2.

2.1. Seule la violation des droits constitutionnels peut être invoquée à l'appui d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 116 LTF).

Le recours est ainsi irrecevable en tant que le recourant invoque la seule violation des art. 3, 738, 971 et 973 CC. Seule l'application arbitraire de ces dispositions peut justifier l'intervention du Tribunal fédéral.

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Le recourant ne peut toutefois obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait de l'arrêt cantonal que s'il démontre la violation de droits constitutionnels par l'autorité cantonale (art. 118 al. 2 et 116 LTF; consid. 2.1 supra). Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de ceux-ci que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant (art. 117 et 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (ATF 134 I 83 consid. 3.2 et les arrêts cités).

Il convient ainsi d'emblée d'écarter les allégations et appréciations du recourant qui ne trouvent aucun appui dans la décision attaquée - notamment son appréciation relative à l'attitude des intimés (p. 20), ses considérations liées au fait que la servitude ne grèverait sa parcelle que sur 1 mètre 15 ou que les intimés auraient déplacé l'assiette de la servitude vers l'ouest (p. 3) -, sans qu'il démontre, conformément aux exigences légales (art. 106 al. 2 LTF), en quoi ces précisions seraient admissibles.

3.

3.1. Aux termes de l'art. 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. Le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. Lex spécialisen matière de servitudes, l'art. 738 CC reprend cette dernière disposition en prévoyant que l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). L'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC: le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1; arrêt 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.3 in: Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2005 307). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC).

3.2. L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'agissant 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 le principe de la confiance; toutefois, vis-à-vis des 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; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3.1) lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC; cf. PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 934a; FABIENNE HOHL, Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral in: RNRF 2009 73, 78). Si le tiers est de mauvaise foi, l'interprétation s'effectue toutefois comme lorsque le litige oppose les parties originaires (HOHL, op. cit., p. 78 s.).

3.3. Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 CC).

3.3.1. La bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC). Les inscriptions figurant au registre foncier sont en outre réputées exactes (aspect positif de la foi publique) et complètes (aspect négatif de la foi publique; ATF 137 III 145 consid. 3.3.1, 153 consid. 4.1.1). L'exactitude du plan, qui est partie constitutive du registre foncier (art. 942 al. 2 CC), est également élevée au rang de fiction à l'égard de l'acquéreur de bonne foi du fonds (art. 973 CC; arrêt 5A_365/2008 du 27 octobre 2008 consid. 3.1.2 et les références citées).

3.3.2. La protection de la bonne foi n'est toutefois pas absolue; alors même qu'il est en réalité de bonne foi, l'acquéreur ne peut pas invoquer la protection légale qui y est attachée s'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2; 127 III 440 consid. 2c). Il s'ensuit que, lorsque l'acquéreur a connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude du registre foncier, il doit s'enquérir plus avant (ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée). La mesure de cette vigilance particulière constitue une question de droit, soumise au pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2).

3.3.3. 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, 153 consid. 4.1.3). 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, 153 consid. 4.2.3). 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. 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).

4.

4.1.

4.1.1. Constatant que l'inscription opérée au registre foncier ne lui permettait pas d'être renseignée sur l'étendue de la servitude, la cour cantonale s'est référée au contrat constitutif de servitude. Elle en a déduit que la volonté réelle des parties, lors de la convention conclue le 22 avril 2002 devant le juge de commune de L._____, était de créer une servitude de passage à pied et en voiture permettant aux propriétaires de la parcelle no 40b d'accéder de façon motorisée au sud de leur parcelle, devant leur domicile, en empruntant la rampe asphaltée aménagée à cet effet à l'ouest du muret érigé en 1980 sur la parcelle no 39. Dit passage tenait compte des servitudes déjà concédées sur les parcelles voisines pour garantir un cheminement continu de la voie publique jusqu'au fonds dominant. Cette volonté ressortait des explications convaincantes fournies par Me Jordan et était de surcroît confirmée par le juge de commune. Persuadés de leur bon droit, les intimés avaient du reste régulièrement exercé leur droit de passage en véhicule en empruntant la rampe asphaltée jusqu'à ce que le recourant y installe une palissade. Il s'ensuivait que le plan déposé au registre foncier et signé par les parties, comportant l'assiette de la servitude sommairement dessinée à la main, ne correspondait pas à leur volonté dès lors qu'il ne faisait état d'un droit de passage que dans l'angle nord-est de la parcelle no 25.

4.1.2. Le recourant ne s'en prend nullement à ces considérations, admettant même le caractère erroné du plan déposé au registre foncier. Qu'il ne fût pas partie au contrat constitutif de servitude est à cet égard sans incidence dans la mesure où il ne conteste précisément pas la volonté des parties telle que reconnue par la cour cantonale. Il faut donc admettre que cette volonté est établie.

4.2. Dans un second temps, la cour cantonale a examiné si le recourant pouvait exciper de sa bonne foi, voire de celle de ses prédécesseurs, garantie par l'art. 973 CC.

4.2.1. Les juges cantonaux ont relevé à cet égard que les parents du recourant avaient acheté la parcelle no 4939 à J._____ en 2003. E.X._____ avait eu vent des disputes ayant opposé au début des années 1980 F._____ et B.Y._____ pour le droit de passage lié à la parcelle no 40b. Il avait reçu l'acte constitutif de la part de J._____ ; il avait consulté le registre foncier avec son épouse et avait " vérifié " quelle était l'assiette de la servitude. La juridiction cantonale a relevé que les parents du recourant auraient alors dû constater, en prêtant une attention suffisante, que le plan dessiné à la main était imprécis et erroné et qu'il ne pouvait ainsi correspondre à ce que les parties au contrat étaient convenues, à savoir concéder notamment un droit de passage pour véhicules de 2 mètres 50 de large en faveur de la parcelle no 40b sur la parcelle no 25: compte tenu de la configuration des lieux, en particulier de la présence du mur construit sur la parcelle no 39 et de la rampe permettant l'accès à la parcelle no 4940, les intéressés ne pouvaient concevoir que le droit de passage se limitait à celui indiqué au registre foncier. A cela s'ajoutait que l'assiette de la servitude de passage était clairement visible sur le terrain. Les parents du recourant ne pouvaient en conséquence se contenter de se fier au plan déposé comme pièce justificative au registre foncier et n'avaient ainsi pas la qualité de tiers de bonne foi.

Le recourant ne pouvait dès lors se prévaloir de la bonne foi de ses parents, ni de la sienne propre. A ce dernier égard, la cour cantonale a relevé qu'il connaissait les lieux et les limitations qui en résultaient, visibles sur le terrain. A supposer de surcroît qu'il ne les connaissait pas, elles lui étaient opposables.

4.2.2. Le recourant ne remet pas en cause les faits sur lesquels la cour cantonale s'est fondée pour

lui dénier le bénéfice de la bonne foi. L'essentiel de son argumentation, en tant qu'elle est admissible sous l'angle du recours constitutionnel subsidiaire, consiste à soutenir qu'il serait choquant et insoutenable qu'il subisse les conséquences d'une inadvertance commise devant un juge de commune, alors qu'il aurait pris le temps de s'enquérir de l'assiette de la servitude et n'aurait eu aucune raison de douter de l'exactitude du plan figurant au registre foncier. Par cette argumentation, qui méconnaît manifestement la jurisprudence du Tribunal de céans exposée au considérant précédent, le recourant ne conteste nullement l'appréciation cantonale constatant son absence de bonne foi et n'en établit ainsi aucunement l'arbitraire. On ne perçoit pas au demeurant en quoi le fait que le jugement de 1982 n'ait jamais été suivi d'une inscription au registre foncier serait déterminant à cet égard. Force est en conséquence de reconnaître que les critiques du recourant sont irrecevables.

5.

5.1. En réclamant le rejet des prétentions des intimés, le recourant demande en conséquence le rejet de leur action confessoire, admise par le Tribunal cantonal; cette conclusion ne fait toutefois l'objet d'aucun développement dans les écritures présentées devant le Tribunal de céans, de sorte qu'elle est irrecevable (art. 42 al. 1 et 2 LTF).

5.2. La même conclusion s'impose quant à sa conclusion reconventionnelle, par laquelle il réclame la radiation de la servitude litigieuse. Nullement motivée, celle-ci est également irrecevable.

6.

En définitive, les recours sont tous deux irrecevables. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés n'obtiennent aucune indemnité de dépens, étant précisé qu'ils ont conclu au rejet de la requête d'effet suspensif présentée par le recourant, requête partiellement admise par le Président de la Cour de céans.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours en matière civile est irrecevable.

2.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Juge de la IIe Cour civile.

Lausanne, le 9 juillet 2013
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: von Werdt

La Greffière: de Poret Bortolaso