

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.360/2002 /ech

Arrêt du 14 février 2003
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Corboz, président de la Cour, Walter et Favre,
greffière Godat Zimmermann

les époux A. _____,
défendeurs et recourants,
représentés par Me Philippe Pont, avocat, case postale 788, 3960 Sierre,

contre

les époux B. _____,
demandeurs et intimés,
représentés par Me Jean-Pierre Guidoux, avocat, Forum des Alpes, avenue du Rothorn 8, case
postale 460, 3960 Sierre.

servitude de densité; interprétation d'une clause contractuelle

(recours en réforme contre le jugement du 14 octobre 2002 de la IIe Cour civile du Tribunal cantonal
du canton du Valais)

Faits:

A.

A.a Dame C. _____ était propriétaire de la parcelle n° 6438, folio 28, de la commune de
Z. _____. Les époux B. _____ envisageaient de construire une villa sur la partie sud de ce
terrain, dont la surface totale était de 5092 m². En mai 1988, l'architecte qu'ils avaient mandaté a
déposé une demande d'autorisation de construire une maison d'habitation; la surface bâtie était de
159 m² pour une parcelle de base de 948 m². Le permis de construire a été délivré en septembre
1988, à la condition qu'une servitude de densité de 112 m² soit inscrite sur la parcelle n° 6438 avant
le début des travaux. Il faut savoir que, selon le règlement de construction et de zones de la
commune de Z. _____ (ci-après: RCC), la parcelle en question se trouvait dans une zone dont
l'indice d'utilisation du sol était de 0,15; une surface bâtie de 159 m² nécessitait donc une parcelle de
base de 1060 m² (159 : 0,15), d'où l'exigence d'une servitude de non-bâtir de 112 m² (1060 - 948).

Par acte du 30 septembre 1988, dame C. _____ a vendu aux époux B. _____ la parcelle n°
8814, d'une surface de 546 m², qui avait été préalablement détachée de la parcelle n° 6438. L'acte
de vente comportait notamment les trois articles suivants:

«Art. 8 Servitude de densité

Il est présentement constitué à charge de la parcelle no 6438 et au profit de la parcelle no 8814 une
servitude de densité. Elle s'étend sur 270 m² soit sur le passage tel que décrit sous art. 6 selon
pièce no 3.

Le prix de la servitude est compris dans le prix de vente.

Dite servitude sera inscrite au registre foncier également au profit de la commune de Z. _____.

Art. 9 Servitude de densité

Il est présentement constitué à charge de la parcelle no 6438 et au profit de la parcelle no 8814 une
servitude de densité. Elle s'étend sur 38 m². L'assiette de cette servitude est dessinée en jaune sur
le croquis signé par les parties pour faire partie intégrante de l'acte (cf. pce no 5).

Le prix de la servitude est compris dans le prix de vente.

Dite servitude sera inscrite au registre foncier également au profit de la commune de Z. _____.

Art. 10 Servitude de densité

Il est présentement constitué à charge de la parcelle no 6438 et au profit de la parcelle no 8814 une
servitude de densité; elle s'étend sur 206 m². L'assiette de cette servitude est dessinée en rouge sur
le croquis signé par les parties pour faire partie intégrante du présent acte (cf. pce no 6).

Dite servitude sera inscrite au registre foncier également au profit de la commune de Z. _____.
Le prix de la servitude est fixé à la somme de 150 fr. le m², ce qui fait au total pour les 206 m² grevés la somme de 30 900 fr. (trente mille neuf cents).
Le montant de 30 900 fr. (trente mille neuf cents) est payable au 1er janvier 1990 sans intérêts jusqu'à cette date.

Le paiement du prix est conditionné aux faits suivants:

- Si le règlement communal sur les constructions de la commune de Z. _____ se modifiait et que cette servitude de densité pouvait être radiée du registre foncier, le prix de cette servitude ne sera pas dû;

s'il était payé à cette date, il serait remboursé sans intérêt.

- Chacune des deux parties s'engagent (sic) réciproquement à faire radier toutes les servitudes de densité au RF et parallèlement à rembourser le prix de la servitude sans limitation dans le temps, et ce dès que les dispositions légales en la matière le permettront. En ce cas, le remboursement se fera contre radiation sans intérêts jusqu'à cette date.»

Les assiettes des deux premières servitudes de densité coïncident avec celles de deux servitudes de passage, respectivement en véhicule et à pied.

Avant la passation de l'acte, le notaire avait soumis un projet à D. _____, fils de la venderesse et avocat.

En juin 1990, B. _____ a renvoyé à la commune de Z. _____ le contrat, signé par les intéressés, que les autorités communales lui avaient adressé. Son contenu est le suivant:

«CONVENTION CREATANT UNE SERVITUDE DE NON BATIR EN RAPPORT AVEC LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS

entre

La Municipalité de Z. _____ (ci-dessous désignée 'la Commune'), représentée par son président et son secrétaire,

et

MM. B. _____ et C. _____ [époux de dame C. _____]

Il est convenu ce qui suit:

1. M. B. _____ est autorisé par la Commune à construire sur la parcelle n° 8814, d'une surface constructible de 546 m², un bâtiment de 159 m², de surface brute de plancher utile.
2. Afin de respecter les dispositions du RCC concernant la densité, M. C. _____ accepte de grever, selon le plan ci-annexé, 514 m² de la parcelle n° 6438, d'une servitude de non-bâtir en faveur de la Commune.
3. Cette servitude serait partiellement ou totalement radiée par la Commune au cas où le RCC modifierait ou supprimerait l'exigence de la densité en question.
4. Les frais d'acte sont supportés par M. B. _____.
5. Réquisition

Le registre foncier de Y. _____ (sic) est requis d'inscrire une servitude de non-bâtir en faveur de la Commune à charge de la parcelle n° 6438 selon assiette figurant au plan ci-annexé.

Annexes:

- Plan de situation déterminant l'assiette de la servitude
- Extrait du registre foncier»

En novembre 1990, les époux B. _____ ont versé à dame C. _____ la somme de 32 187 fr.50 correspondant au prix de la servitude de densité de 206 m², augmenté des intérêts pendant dix mois.

A.b Dame C. _____, née X. _____, est décédée à une date non précisée. Par acte du 16 juillet 1997, ses héritiers ont vendu la parcelle n° 6438 aux époux A. _____. Le contrat incluait la clause suivante:

«Les servitudes, mentions, annotations grevant les immeubles vendus sont connus des acquéreurs. En cas de modification du plan de zone prévoyant une augmentation de l'indice d'utilisation, les acquéreurs assumeront en lieu et place de l'hoirie X. _____ les engagements prévus dans l'acte de vente du 30 septembre 1988 (...). N'étant plus propriétaires du fonds grevé, les membres de l'hoirie dame C. _____ sont définitivement libérés envers les propriétaires du fonds dominant.»

Le prix de vente a été réduit de 30 900 fr. pour tenir compte de la servitude de densité constituée à titre onéreux.

Par lettre du 24 juillet 1997, D. _____, l'un des membres de l'hoirie dame C. _____, a informé les époux B. _____ de la vente de la parcelle n° 6438 aux époux A. _____. Il a retranscrit dans ce courrier la clause du contrat de vente par laquelle les acquéreurs reprenaient les engagements de l'hoirie envers les propriétaires du fonds dominant en cas d'augmentation de l'indice d'utilisation du sol.

Le nouveau RCC est entré en vigueur le 18 mars 1998. Pour la zone dans laquelle la villa des époux B. _____ est édifiée, l'indice d'utilisation du sol a passé à 0,2.

Par lettre du 27 juillet 1998, la commune de Z. _____ a informé B. _____ que le Conseil municipal avait accepté une «radiation de densité» sur 265 m² de la parcelle n° 6438 en raison de l'entrée en vigueur du nouveau RCC; elle précisait que les «265 m² correspondaient au prorata de l'augmentation de densité intervenue dans le cadre du nouveau RCC, la parcelle n° 6348 (recte: 6438) restant grevée d'une servitude de densité sur 249 m²».

Par la suite, les époux B. _____ ont cherché, en vain, à obtenir le remboursement du montant de 30 900 fr. de la part des nouveaux propriétaires de la parcelle n° 6438.

B.

B.a Par mémoire du 4 mars 1999, les époux B. _____ ont ouvert action contre les époux A. _____ en paiement de la somme de 30 900 fr., plus intérêts à 5% dès le 15 décembre 1998.

Deux experts ont été désignés au cours de la procédure. W. _____, ingénieur, a déposé son rapport le 27 août 2000. V. _____, architecte, a remis son expertise le 15 décembre 2000.

B.b Le 18 janvier 2001, les époux B. _____ ont demandé au registre foncier de Z. _____ de radier la servitude de densité de 206 m². La radiation est intervenue le 6 avril 2001.

B.c Par jugement du 14 octobre 2002, la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais a condamné les époux A. _____ à verser, à raison d'une moitié chacun, aux époux B. _____ la somme de 30 900 fr., plus intérêts à 5% dès le 7 avril 2001.

C.

Les époux A. _____ interjettent un recours en réforme au Tribunal fédéral. A titre principal, ils concluent au rejet de la demande. A titre subsidiaire, ils demandent que la prétention allouée aux époux B. _____ soit réduite à 3757 fr.30 ou, encore plus subsidiairement, à 9375 fr., plus intérêts à 5% dès le 7 avril 2001.

Les époux B. _____ proposent le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 En instance cantonale, les demandeurs soutenaient que le montant de 30 900 fr. devait leur être remboursé dès l'instant où la servitude de densité de 206 m², dont il constituait la contrepartie, avait été radiée du registre foncier. Pour leur part, les défendeurs étaient d'avis que l'art. 10 du contrat du 30 septembre 1988 ne prévoyait le remboursement que si les trois servitudes de densité étaient radiées.

Sur ce point, la cour cantonale a tout d'abord établi la réelle et commune intention des parties à l'acte du 30 septembre 1988, en se fondant notamment sur les témoignages du notaire ayant rédigé le contrat et de D. _____. Elle a ainsi constaté que, dans l'esprit des cocontractants, le propriétaire du fonds servant était tenu de rembourser la contre-valeur de la servitude de densité de 206 m² si celle-ci pouvait être radiée à la suite d'une modification du règlement de construction; point n'était besoin que les deux autres servitudes pussent également être radiées. Après avoir admis que cette volonté était opposable aux défendeurs, les juges précédents ont ajouté que l'interprétation de l'acte selon le principe de la confiance aboutissait au même résultat. Comme la servitude de densité de 206 m² a été radiée, avec l'accord de la commune de Z. _____, les défendeurs doivent, selon le jugement cantonal, payer aux demandeurs le montant de 30 900 fr.

1.2 Dans leur recours, les défendeurs se fondent essentiellement sur l'expertise V. _____, d'où il résulterait que, pour respecter le droit public des constructions, la radiation des servitudes de densité n'est possible que sur une surface de 62,5 m². Ils se plaignent tout d'abord d'une violation de l'art. 18 CO. L'appréciation de la cour cantonale violerait «la règle qui oblige le juge à interpréter le contrat selon le principe de la confiance et la volonté subjective des parties». De l'avis des défendeurs, les juges cantonaux se devaient d'interpréter le contrat «sans que le droit public des constructions ne soit objectivement violé»; ainsi, le remboursement ne pouvait s'opérer qu'au prorata de la surface dont la radiation était autorisée, soit 62,5 m².

Les propriétaires du fonds servant font valoir également que le comportement des demandeurs est contraire aux art. 2 et 3 al. 1 CC. En requérant la radiation de la servitude de 206 m² alors que seule une surface de 62,5 m² pouvait être libérée de l'interdiction de bâtir, les demandeurs auraient commis un abus de droit dont ils ne sauraient tirer aucun avantage.

Sur la base des constatations de l'expertise V._____, les défendeurs acceptent, subsidiairement, une radiation partielle d'une ou de plusieurs servitudes de densité (62,5 m² répartis proportionnellement sur chacune des trois servitudes ou 62,5 m² déduits de la servitude de 206 m²), ainsi qu'un remboursement d'une partie du montant de 30 900 fr. en rapport avec la radiation opérée sur la servitude de densité de 206 m².

Invoquant l'art. 8 CC, les défendeurs reprochent enfin à la cour cantonale d'avoir renversé le fardeau de la preuve, en tenant les conclusions de l'expert V._____ pour sujettes à caution sans que celles-ci aient été contestées par les demandeurs.

2.

2.1 L'acte du 30 septembre 1988 combine une vente immobilière avec, notamment, la constitution de trois servitudes de non-bâtir, grevant au total 514 m² de la surface dont la venderesse conservait la propriété. Par une sorte de transfert du droit de construire du fonds servant au fonds dominant, l'inscription de ces servitudes au registre foncier avait pour but de permettre aux acquéreurs d'édifier une villa d'une surface bâtie de 159 m² sur la parcelle acquise de 546 m², alors que, selon le RCC, une parcelle de 1060 m² aurait été nécessaire (546 + 514 = 1060).

L'une des servitudes, portant sur 206 m², a été convenue moyennant le paiement par les acheteurs d'un montant de 30 900 fr. Les parties au contrat du 30 septembre 1988 comptaient toutefois sur une augmentation prochaine de l'indice d'utilisation du sol. C'est pourquoi elles ont prévu une condition résolutoire consistant en la modification du RCC; dans ce cas-là, les demandeurs s'engageaient à faire radier les servitudes de densité et dame C._____ devait rembourser le montant de 30 900 fr. sans intérêts.

L'engagement respectif des parties d'éteindre les servitudes et de rembourser la contre-prestation à une certaine condition est de nature obligationnelle. Par conséquent, l'obligation conditionnelle contractée par dame C._____, puis assumée par ses héritiers, ne pouvait passer sans reprise de dette à un successeur à titre particulier (Paul Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, in Traité de droit privé suisse, tome V,3, p. 38; cf. également Liver, Zürcher Kommentar, n. 73 ss ad art. 730 CC). En l'espèce, les défendeurs ont repris la dette de l'hoirie dame C._____ dans l'acte de vente du 16 juillet 1997; il s'agissait là d'une reprise de dette interne (art. 175 al. 1 CO). L'ancienne débitrice, par l'intermédiaire de D._____, a communiqué cette convention aux demandeurs, créanciers; aucun élément du jugement attaqué ne laisse supposer que les reprenants n'auraient pas autorisé cette transmission d'information, qui doit être comprise comme une offre de conclure un contrat de reprise de dette externe (art. 176 al. 1 et 2 CO). Les demandeurs ont accepté l'offre par actes concluants (art. 176 al. 3 CO), puisqu'ils se sont d'emblée adressés aux défendeurs pour obtenir la restitution du montant de 30 900 fr.

2.2 Il convient à présent de rechercher à quelle condition était soumis le remboursement de la contre-prestation à l'octroi de la servitude de 206 m² et, pour ce faire, d'interpréter l'art. 10 de l'acte du 30 septembre 1988.

2.2.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 127 III 444 consid. 1b). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 118 II 58 consid. 3a). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 126 III 25 consid. 3c, 375 consid. 2e/aa). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de

l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 127 III 444 consid. 1b; 126 III 59 consid. 5b p. 68, 375 consid. 2e/aa p. 380; 125 III 305 consid. 2b p. 308). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422; 127 III 248 consid.3a; 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5a, 375 consid. 2e/aa).

2.2.2 L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308; 121 III 118 consid. 4b/aa). Dans le cas particulier, les défendeurs n'étaient pas parties au contrat à interpréter. On pourrait se demander dès lors si le résultat de l'interprétation subjective à laquelle la cour cantonale s'est livrée leur est opposable (pour une réponse positive: Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, n. 44-47 ad art. 18 CO; il est à noter au passage que, pour déterminer l'étendue d'une servitude, l'interprétation selon le principe de la confiance prévaut [ATF 108 II 542 consid. 2 p. 546; Steinauer, Les droits réels, tome II, p. 395 et les arrêts cités]). La question souffre de rester indécise en l'espèce, car, comme on va le constater, la clause contractuelle litigieuse, interprétée selon le principe de la confiance, a le même sens que celui dégagé par la cour cantonale sur la base de la volonté réelle et commune des parties.

2.2.3 La restitution du montant de 30 900 fr. suppose tout d'abord la modification du RCC. A cet égard, le contrat du 30 septembre 1988 n'indique pas si l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol doit atteindre une certaine ampleur pour justifier une radiation de servitude et le remboursement de la somme précitée. Les parties au contrat ne paraissent pas avoir prévu le cas où le changement réglementaire n'autorise pas la radiation simultanée des trois servitudes. On ne saurait pour autant en déduire qu'un remboursement est exclu dans cette hypothèse. Certes, le dernier paragraphe de l'art. 10 de l'acte de 1988 met en parallèle, d'un côté, la radiation de toutes les servitudes de densité dès que les dispositions légales le permettront, et, de l'autre côté, le remboursement du prix de la servitude de densité de 206 m². Mais le paragraphe précédent envisage expressément cette restitution si le RCC est modifié et que la servitude constituée à titre onéreux peut être radiée du registre foncier. Si l'interprétation objective du contrat ne permet pas de retenir qu'un remboursement partiel est possible, il apparaît en revanche clairement qu'une modification du RCC autorisant désormais la construction des demandeurs sur une parcelle de 854 m² ou moins (1060 m² - 206 m²) donne droit aux propriétaires du fonds dominant d'obtenir le remboursement du montant de 30 900 fr. après radiation de la servitude octroyée à titre onéreux. A ce propos, il ne faut pas perdre de vue que le but de la création des trois servitudes de densité était de permettre aux demandeurs de construire une maison d'une surface bâtie plus étendue que celle qui aurait été admise par le RCC. On ne voit pas en quoi cet objectif serait compromis en cas de radiation de la seule servitude de densité de 206 m², correspondant à la nouvelle situation en droit public.

Au surplus, rien dans le contrat du 30 septembre 1988 n'interdit aux propriétaires du fonds dominant de choisir de faire radier la servitude de densité de 206 m² plutôt que de répartir la radiation possible sur les trois servitudes. Le fait que seule l'une des servitudes ait été constituée à titre onéreux ne change rien à l'affaire.

En résumé, interprétée selon le principe de la confiance, la condition au remboursement posée à l'art. 10 du contrat de 1988 consiste en une augmentation de l'indice d'utilisation du sol suffisante pour permettre la radiation de la servitude de densité de 206 m².

2.3 Cette condition était-elle réalisée en l'espèce?

La modification du RCC a fait passer l'indice d'utilisation du sol de 0,15 à 0,2. L'autorisation de construire accordée aux demandeurs portait sur une surface bâtie de 159 m². La grandeur de la parcelle exigée pour une telle construction a donc diminué de 1060 m² (159 : 0,15) à 795 m² (159 : 0,2). La différence de 265 m² permettait dès lors la radiation de la servitude de densité de 206 m².

A juste titre, la cour cantonale a refusé de prendre en compte l'expertise V. _____, d'où il résulterait que la construction effectivement réalisée par les demandeurs ne donnerait droit qu'à une radiation de 62,5 m². En premier lieu, il sied de souligner que la commune de Z. _____ elle-même a accepté la radiation de la servitude de densité de 206 m² à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau RCC. Par ailleurs, pour déterminer si la condition résolutoire est remplie, il est justifié de se fonder sur les données prises en compte à l'époque de la conclusion de l'acte constituant les servitudes, c'est-à-dire celles résultant de l'autorisation de construire, qui correspondent à l'équilibre contractuel. Du reste, si c'étaient les défendeurs, forts du changement réglementaire, qui entendaient faire radier la servitude de densité de 206 m² pour construire sur leur parcelle, ils pourraient à bon droit faire valoir qu'ils n'ont pas à pâtir d'un éventuel non-respect du droit public des constructions par leurs voisins.

En faisant supprimer la servitude de densité de 206 m² alors même que leur construction ne respectera peut-être plus le nouveau RCC après la radiation, les demandeurs prennent un risque qu'ils supportent seuls. Pour leur part, les défendeurs ont récupéré un droit de construire qui, le cas échéant, ne peut être en rien entravé par une hypothétique violation du RCC sur la parcelle contiguë.

L'expertise V._____ étant sans portée sur l'issue du procès opposant les parties, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé par les défendeurs en liaison avec l'art. 8 CC.

Enfin, un abus de droit ne saurait être retenu en l'occurrence. Dans la mesure où la condition du remboursement est réalisée, les demandeurs ne peuvent se voir reprocher d'avoir requis la radiation de la servitude de densité accordée à titre onéreux. C'est le lieu de répéter que les incidences de droit public d'un éventuel non-respect de l'autorisation de construire n'ont pas à être examinées ici.

En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en condamnant les défendeurs à payer aux demandeurs le montant de 30 900 fr. plus intérêts. Le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires seront mis solidairement à la charge des défendeurs (art. 156 al. 1 OJ), qui verseront en outre aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 2000 fr. est mis solidairement à la charge des défendeurs.

3.

Les défendeurs, débiteurs solidaires, verseront aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité de 2500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 14 février 2003

Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: