

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_856/2014

Arrêt du 26 janvier 2015

Ile Cour de droit civil

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

Participants à la procédure
A._____ et B. A._____,
représentés par Me Pascal Revaz, avocat,
recourants,

contre

C._____ et D. B._____,
représentés par Me Edmond Perruchoud, avocat,
intimés.

Objet
servitude de passage,

recours contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais du 2 octobre 2014.

Faits :

A.

A.a. Par acte de vente du 17 août 2001, les époux C._____ et D.B._____ ont acheté aux époux E._____ et F.C._____ les parcelles nos 6263 et 8795 sises sur le territoire de la commune de U._____.

La parcelle no 6263 a été créée en 1946. Suite à différentes réunions/divisions parcellaires, une servitude de passage à char a été reportée à charge de cette parcelle depuis le 31 juillet 2007. La servitude est inscrite au bénéfice des parcelles nos 8157 et 8158.

A.b. Le 24 septembre 2004, G._____ a vendu aux époux A._____ et B.A._____ la parcelle no 8157 (habitation, place: 374 m²) ainsi que la moitié de la parcelle no 8158 (buanderie, place: 62 m²) pour le prix de 215'000 fr. Le point 5 des conditions de vente relevait notamment que " l'acquéreur, après visites sur place, a[vait] constaté que la servitude de passage tel qu'existant actuellement ne permet[tait] pas l'accès au bâtiment avec des véhicules. L'acquéreur accept[ait] cette situation et pren[ait] à sa charge et sous sa responsabilité les éventuelles démarches à entreprendre en vue de permettre une modification - agrandissement de l'accès pour permettre le passage des véhicules jusqu'au bâtiment. Le vendeur [était] libéré de toutes responsabilités tant légales que financières à ce sujet. "

Par acte authentique du 16 avril 2008, les copropriétaires de la parcelle no 8158, à savoir H._____ d'une part, et les époux A._____ d'autre part, ont décidé de réunir leur quote-part respective de ladite parcelle au bien-fonds no 8139 pour le premier et au bien-fonds no 8157 pour les seconds. La servitude de passage à chars grevant la parcelle no 8139 en faveur des parcelles nos 8157 et 8158 a été radiée.

Actuellement, les époux A. _____ sont copropriétaires à raison de la moitié chacun de la parcelle no 8157, d'une surface de 449 m².

A.c. Lors de la mise sur informatique du registre foncier de U. _____, intervenue postérieurement à l'acquisition par les époux A. _____ de la parcelle no 8157, la servitude de passage à char grevant la parcelle no 6263 a été modifiée en servitude de passage à pied et à véhicule, comme dans toutes les zones situées en ville de U. _____.

L'extrait du registre foncier indique ainsi que ce bien-fonds est au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à la charge de la parcelle no 6263.

Le passage en question permet de relier la parcelle no 8157 à la route V. _____ au nord. Il se situe à la perpendiculaire de cette voie publique, sur la parcelle des époux B. _____, entre les parcelles nos 6066 à l'ouest et 6067 à l'est. Il empiète sur la parcelle no 8795 (2 m²) sise en bordure de la voie publique et contiguë à la parcelle no 6066, pour longer la limite est de la parcelle no 6263 en direction du sud. Environ à la hauteur de l'angle sud-est de l'habitation des époux B. _____, le chemin d'accès se rétrécit en raison de la présence d'un muret et d'une haie de thuyas à l'ouest ainsi que d'un enrochement à l'est, situé à la limite de la parcelle no 6067 avec celle des époux B. _____; la largeur du chemin est de quelques 2 mètres sur le tronçon entre l'habitation des époux B. _____ et la limite sud-est de leur parcelle. Le chemin s'étend sur une quarantaine de mètres de la route V. _____ jusqu'à cette dernière limite et environ 11 mètres séparent le muret de l'angle sud-est de la parcelle. Le chemin y forme alors un angle droit (avec une place de quelques 5 m² au coude), puis continue vers l'ouest, en longeant la limite sud de la propriété des époux B. _____ pour accéder au nord-est de la parcelle des époux A. _____; le chemin en terre battue, d'une longueur d'environ 16 mètres et d'une largeur d'un peu plus de 2 mètres, est bordé de haies de thuyas.

Lorsque les époux A. _____ ont acquis leur parcelle, l'accès existait déjà depuis de nombreuses années dans son état actuel, ce dont attestent différents témoignages. Le passage du virage avec une voiture était difficile - voire impossible, sauf à devoir manoeuvrer -; aucun accès aménagé n'existait pour parvenir en véhicule à la parcelle no 8157. Mandaté par le conseil des époux A. _____, l'architecte I. _____ a souligné, dans un rapport daté du 20 janvier 2010, que le " chemin menant chez Mme et M. A. _____ n'est que de 1.6 m. "; or il " faut normalement 3 m. pour un droit de passage avec un rayon de courbure de 4 m, lorsqu'il y a un angle de 90° ". Il a estimé qu'un passage de 3 mètres entraînerait une diminution de 80 m² de la surface utile de la parcelle no 6263 (valeur 24'000 fr.) et que les travaux d'élargissement se chiffraient à 8'000 fr. (démolition et évacuation de la bordure en ciment, plantation d'une nouvelle haie de thuyas, mise en place de gravillons, coûts de géomètre, etc.).

A.A. _____ a admis qu'au moment d'acheter la parcelle no 8157 avec son épouse il était conscient qu'il ne pouvait pas accéder avec une voiture à l'habitation érigée sur ce bien-fonds. Le notaire l'avait rendu attentif à ce problème, l'invitant à discuter avec ses futurs voisins pour " régler cette question ". A.A. _____ avait alors pris contact avec l'un des copropriétaires de la parcelle no 8346, sise à l'est (recte : ouest), mais sans succès.

B.

Le 18 mai 2010, les époux A. _____ ont ouvert action contre les époux B. _____ devant le juge du district de Sierre, concluant à ce que la servitude de passage à pied et pour tous véhicules inscrite au registre foncier de Sierre en faveur du bien-fonds no 8157 et à charge de la parcelle no 6263 soit dûment constatée, à ce qu'il soit également constaté que le stationnement de véhicules, ainsi que toute construction ou implantation de haies sur le chemin est incompatible avec dite servitude, à ce que l'assiette de celle-ci soit fixée à 3 mètres dans sa largeur et à 4 mètres pour la courbe, à ce qu'ordre soit donné aux propriétaires du fonds servant d'entreprendre tous les travaux nécessaires afin de supprimer l'empiètement que la haie et les murets exercent sur l'assiette de la servitude et de remettre en état dit accès, dans un délai à fixer par le tribunal, et à ce qu'il soit enfin interdit aux époux B. _____ de parquer leurs véhicules ou de laisser parquer leurs visiteurs sur l'assiette de la servitude.

Par jugement du 7 janvier 2013, le juge de district a partiellement fait droit aux conclusions des demandeurs en fixant l'assiette de la servitude litigieuse à 3 mètres de large, assiette élargie à 4 mètres dans la courbure à l'angle sud-est de la parcelle no 6263 et en impartissant aux époux

B. _____ un délai de soixante jours, courant dès l'entrée en force de la décision, pour supprimer la haie et le muret installés sur l'assiette de la servitude.

L'appel interjeté par les époux B. _____ a été admis le 2 octobre 2014 par jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais, le Tribunal rejetant ainsi la demande formée par les époux A. _____.

C.

Agissant le 31 octobre 2014 par la voie du recours en matière civile et du recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral, les époux A. _____ (ci-après les recourants) concluent principalement à ce que soit constatée l'existence de la servitude de passage litigieuse, à ce que son assiette soit fixée à 3 mètres dans sa largeur, à ce qu'il soit ordonné aux époux B. _____ (ci-après les intimés) d'entreprendre tous les travaux nécessaires afin de supprimer l'empiètement exercé par la haie sur l'assiette de la servitude, à ce qu'ils soient autorisés à utiliser la servitude conformément à son but et à diligenter tous les travaux idoines pour la construction d'une route correspondant à l'assiette du passage litigieux. Subsidiairement, les recourants réclament le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision. Ils invoquent la violation de l'interdiction de l'arbitraire ainsi que la violation des art. 971 et 738 CC.

Des observations n'ont pas été demandées.

D.

La requête d'effet suspensif présentée par les recourants a été rejetée par ordonnance présidentielle du 4 novembre 2014.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une contestation de nature pécuniaire, dont la cour cantonale a retenu que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); il a par ailleurs été déposé à temps (art. 100 al. 1 LTF), par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF). Le recours en matière civile est donc ouvert et le recours constitutionnel subsidiaire est en conséquence irrecevable (art. 113 LTF).

2.

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués et le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 134 III 102 consid. 1.1 et la référence).

3.

3.1.

3.1.1. Le premier juge a partiellement admis la demande des recourants, fixant l'assiette de la servitude à 3 mètres dans sa largeur et à 4 mètres dans la courbure à l'angle sud-est de la parcelle no 6263 et impartissant aux intimés un délai de 60 jours pour supprimer la haie et le muret installés sur le tracé de la servitude. Le magistrat a considéré, en se référant à l'art. 171 al. 2 de la loi d'application du code civil suisse du canton du Valais (RS valaisan 211.1; ci-après LACC/VS) qu'une servitude de passage à char devait assurer à ses bénéficiaires le passage avec un véhicule automobile d'une largeur de 3 mètres, ce que la situation sur le terrain ne leur garantissait manifestement pas, l'accès à leur villa ne pouvant se faire qu'à pied. Si le principe de la bonne foi permettait certes de délimiter l'assiette d'une servitude inscrite, voire de la modifier, il ne saurait a priori conduire à supprimer celle-ci purement et simplement, résultat auquel l'on aboutirait en s'en tenant à l'état actuel du chemin. Le premier juge a relevé au demeurant que l'on ne pouvait exiger des recourants l'obtention d'un accès carrossable dans le cadre d'une action en passage nécessaire, une telle solution revenant à nier toute portée à l'inscription au registre foncier.

3.1.2. Statuant sur l'appel des intimés, la cour cantonale a en revanche rejeté la demande formée par

les recourants. La juridiction cantonale a considéré que, lorsque les recourants s'étaient portés acquéreurs de leur parcelle, l'inscription qui figurait sur le feuillet du fonds servant se limitait à celle de " passage à char ", libellé qui n'était pas clair et ne permettait pas de prétendre sans autre à l'obtention d'un passage pour un véhicule automobile d'une largeur de trois mètres. Faute d'indications suffisantes dans l'acte constitutif, il fallait en conséquence se reporter à la manière dont la servitude avait été exercée pendant longtemps et de bonne foi. Or depuis plusieurs dizaines d'années, l'accès litigieux existait dans son état actuel et ses limitations étaient parfaitement visibles sur le terrain lorsque les recourants avaient acheté leur bien-fonds. A cela s'ajoutait que le notaire avait rendu ceux-ci attentifs à la problématique et que les intéressés avaient admis avoir eu conscience de l'impossibilité d'accéder en véhicule à leur habitation. Le Tribunal cantonal en a déduit que les recourants ne pouvaient ainsi exiger des intimés, dans le cadre d'une action confessoire, un élargissement du passage entraînant une perte de 80 m² de terrain, à savoir plus de 15% de la superficie totale du fonds servant.

3.2. Les recourants affirment que le libellé de la servitude inscrite au bénéfice de leur bien-fonds serait parfaitement clair, le droit de passage à char leur permettant en effet d'accéder à leur parcelle avec tout véhicule. La cour cantonale aurait ainsi violé les art. 971 et 738 CC en s'écartant du texte clair de l'inscription. La possibilité de circuler avec tout véhicule était par ailleurs confirmée par la législation cantonale d'application du code civil suisse à son art. 171, disposition à laquelle les juges cantonaux auraient pourtant arbitrairement omis de se référer. Les recourants relèvent par ailleurs que l'interprétation opérée par la cour cantonale serait particulièrement choquante dès lors qu'elle les empêcherait de défendre leur propriété en violation de l'art. 26 Cst., que, de manière générale, elle créerait une insécurité juridique pour toute personne bénéficiant d'une servitude de passage à char et entraînerait encore des conséquences en droit public des constructions. Ils soulignent aussi que la clause de l'acte de vente par laquelle ils indiquaient accepter la situation ne visait en réalité qu'à décharger le vendeur de toute responsabilité: non seulement elle ne pouvait en aucun cas être interprétée comme

valant erga omnes, mais elle devait en revanche être également appliquée à l'endroit des intimés, lesquels avaient accepté de leur côté l'existence de la servitude litigieuse dès lors qu'il n'avaient rien entrepris pour la faire annuler. Les recourants concluent enfin qu'à supposer que le contenu de la servitude nécessitât une interprétation, celle à laquelle parvenait la cour cantonale revenait néanmoins à nier le contenu même de la servitude et à admettre la prescription extinctive des servitudes, principe pourtant rejeté en droit suisse.

3.3.

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 specialisen 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). Enfin, mais seulement pour les servitudes mentionnées à l'art. 740 CC (" passage à pied ou à char, ou en saison morte, ou à travers champs, la sortie des bois, les droits de pacage, d'affouage, d'abreuvement, d'irrigation et autres semblables "), le droit cantonal et l'usage des lieux sont des moyens d'interprétation complémentaire, dans les limites de l'inscription (arrêt 5C.137/2004 du 17 mars 2005 consid. 4.2; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4e éd. 2011, n. 2296), et pour autant que le contenu de la servitude n'ait pas été convenu antérieurement à l'entrée en vigueur du droit cantonal (arrêt 5A_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 4.2.3 et les références).

3.3.2. 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.).

3.3.3. 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). La bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC), mais sa protection 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; arrêt 5C.71/2006 du 19 juillet 2006 consid. 2.3.1). Or une personne raisonnable n'achète pas en principe un immeuble au bénéfice d'une servitude de passage sans visiter les lieux, de sorte que le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait particulières - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (arrêt 5C.71/2006 précité, *ibid.* et la référence). Lorsque l'exercice de la servitude nécessite un ouvrage sis sur le fonds grevé, tel qu'un chemin par lequel s'exerce une servitude de passage, cet ouvrage détermine le contenu de la servitude et en limite l'étendue vis-à-vis du tiers acquéreur; les limitations résultant de l'état des lieux qui sont visibles sur le terrain sont ainsi opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra pas invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; 153 consid. 4.2.3; arrêt 5C.71/2006 précité, *ibid.*; LIVER, *Zürcher Kommentar*, tome IV/2a/1, 1980, n. 55 ad art. 738 CC).

3.4. Il n'est pas contesté que le litige n'oppose plus les parties qui ont convenu la servitude. Lors de l'acquisition du bien-fonds no 8157 en 2004, la servitude litigieuse était inscrite au registre foncier en tant que " servitude de passage à chars ". Contrairement à ce que soutiennent les recourants, ce libellé n'est pas clair et ne permet pas de déduire, sans interprétation, une autorisation de passage pour des véhicules à moteur.

L'acte constitutif, établi le 27 février 1943, ne permet pas de déterminer précisément l'étendue de la servitude, notamment son assiette (largeur et tracé exacts) ou la possibilité d'emprunter le passage avec des véhicules à moteur. L'acte se limite en effet à indiquer que la servitude - initialement constituée à la charge de l'art. 6055, puis reportée sur l'art. 6263 à la suite de différentes réunions parcellaires - était aménagée en faveur des parcelles nos 8157 et 8158 et " de toute autre parcelle créée ultérieurement et qui serait contiguë au chemin tel qu'il sera tracé par la suite et qui ne disposerait pas d'un passage direct sur les deux chemins publics au N. et à l'O. de la parcelle no 6055. Le chemin sera tracé selon entente entre propriétaires des parcelles 6055, 8157, 8158 en direction du N., N.E. ". Aucun plan n'a été établi par les parties lors de la constitution de la servitude, puis ultérieurement.

Au contraire de ce que prétendent les recourants, interpréter l'inscription en référence au droit cantonal (art. 740 CC) n'est pas non plus envisageable. Sous le titre " Servitudes et charges foncières ", l'art. 171 LACC/VS (Passage à char ou à véhicule) prévoit certes que celui qui a un droit de passage à char a aussi le droit de passer avec tout autre véhicule sur le chemin (al. 1), la largeur du passage à char étant fixée à 3 mètres, sauf stipulation contraire (al. 2). La disposition est cependant entrée en vigueur le 1er janvier 1999, à savoir postérieurement à la constitution du droit de passage, de sorte qu'elle ne peut servir de moyen d'interprétation complémentaire (*supra* consid. 3.3.1).

Lorsque les recourants ont acquis leur parcelle, le passage existait dans son état actuel: il était ainsi déjà limité dans sa largeur en raison de la présence d'un muret et d'une haie de thuyas sur le fonds servant et formait un virage à angle droit particulièrement difficile à emprunter avec un véhicule automobile à l'angle sud-est du fonds grevé. Les recourants ont d'ailleurs expressément admis qu'ils savaient, lorsqu'ils ont acquis leur parcelle, que le chemin d'accès qui y menait était difficilement

praticable, voire pour certains témoins impraticable, avec une voiture. Ils ne contestent plus, au demeurant, avoir compté sur cette difficulté d'accès pour " faire baisser le prix de l'achat éventuel ". Dans ces conditions, il faut admettre que le contenu et l'étendue du droit de passage litigieux devait se déterminer sur la base du chemin tel qu'il existait lors de l'acquisition de leur bien-fonds par les recourants. En achetant leur parcelle malgré la difficulté d'y accéder, ceux-ci se sont ainsi accommodés de la situation de fait, acceptant en cela qu'ils ne puissent par la suite exiger le rétablissement de ce qui ressortait du registre foncier, notamment en exigeant des intimés qu'ils consentent à des aménagements entraînant une perte de près de 15% de la superficie totale de leur fonds. La cour cantonale n'a ainsi nullement violé le droit en rejetant leur action confessoire.

4.

En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable et le recours en matière civile est quant à lui rejeté. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Les intimés, qui n'ont été invités à répondre ni sur le fond, ni sur la requête d'effet suspensif, n'ont droit à aucun dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 26 janvier 2015

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso