

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_216/2011

Arrêt du 30 août 2011
Ile Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Hohl, Présidente,
Escher et Herrmann.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
dame A. _____,
représentée par Me Jean-Claude Perroud, avocat,
recourante,

contre

B. _____ SA,
représentée par Me Thibault Blanchard, avocat,
intimée.

Objet
radiation d'une servitude (art. 736 CC),

recours contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 3 décembre 2010.

Faits:

A.
A.a Le 22 mars 2007, B. _____ SA, société exerçant des activités dans les domaines immobilier et fiduciaire, a acquis l'immeuble no 450 de la commune de X. _____, sur lequel est érigé un bâtiment no 107, d'une surface de 69 m2, destiné à l'habitation avec affectation mixte (café). Le bien-fonds est grevé de la servitude suivante: "Passage: Droit d'accès aux combles, xxxx en faveur de X. _____".

Dès le 8 décembre 2004, dame A. _____ et feu A. _____ ont été copropriétaires, à raison de la moitié chacun, de la parcelle no 423 de la même commune. Cet immeuble, sur lequel est construit un bâtiment d'habitation no 108, d'une surface de 67 m2, est au bénéfice de la servitude susmentionnée.
A.b Les bâtiments nos 107 et 108 sont contigus et séparés par un mur mitoyen.

Le bâtiment no 107 est subdivisé en quatre étages. Un café-restaurant est exploité au rez-de-chaussée, tandis que les autres étages sont occupés par trois appartements indépendants. Le bâtiment comprend également des combles. Les différents étages de l'immeuble sont accessibles par une cage d'escaliers, relativement large par rapport à la taille de l'immeuble.

Le bâtiment no 108 comprenait autrefois un appartement indépendant au rez-de-chaussée, un appartement sur deux niveaux (1er et 2ème étages) ainsi que des combles. Une cage d'escalier permettait l'accès au premier niveau de l'appartement en duplex, le second niveau de celui-ci étant relié au premier par un escalier interne. Quant aux combles, ils étaient sans liaison avec les autres étages de l'immeuble, de sorte qu'il n'était pas possible d'y accéder par l'intérieur du bâtiment.

A.c La servitude grevant la parcelle no 450 au bénéfice de la parcelle no 423 a été constituée le 20 août 1979. L'état de réinscription indique: "Droit à inscrire: Accès aux combles - Exercice: cette servitude s'exercera par l'escalier du bâtiment no 107 d'ass. Incendie donnant sur la rue ... et grimant jusqu'aux combles dudit bâtiment où une ouverture a été faite dans le mur mitoyen avec le bâtiment no 108 d'ass. Incendie qui permet d'accéder aux combles dudit bâtiment no 108 d'ass. Inc."

Une porte d'accès, aménagée dans le mur mitoyen séparant les bâtiments nos 107 et 108, permettait d'exercer la servitude.

A.d Au cours de l'année 2005, dame A. _____ et son mari ont projeté de transformer le bâtiment no 108. La demande de permis de construire décrivait l'ouvrage comme suit: "Modification toiture, création de jours pour combles habitables".

Les travaux ont été réalisés, de sorte que le duplex (1er et 2ème étages) est désormais relié aux combles par un escalier en colimaçon. L'appartement et les combles sont actuellement occupés par dame A. _____, le logement situé au rez-de-chaussée étant loué à un tiers.

Les combles renferment un lit mezzanine, un coin salon, un jacuzzi et une cuisine. Aucune installation sanitaire n'y est installée.

La porte d'accès située dans le mur mitoyen séparant les bâtiments nos 107 et 108 est toujours existante. Son passage n'est toutefois plus praticable. Suite à la démolition du plancher à cet endroit précis, la porte donne désormais sur le vide, à hauteur du nouvel escalier en colimaçon.

B.

Le 8 novembre 2007, B. _____ SA a ouvert action contre les époux A. _____ devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, concluant principalement à ce qu'il soit constaté que la servitude d'accès aux combles grevant la parcelle no 450 en faveur de la parcelle no 423 est éteinte et à ce qu'ordre soit donné au conservateur du registre foncier de la radier, sans indemnité; subsidiairement, la demanderesse a conclu à la suppression de ladite servitude et à sa radiation en contrepartie d'une indemnité à fixer par le tribunal.

A. _____ est décédé en cours de procédure. Dame A. _____ est son unique héritière.

Par jugement du 22 juin 2010, le Président du tribunal d'arrondissement a ordonné au registre foncier de X. _____ de radier la servitude litigieuse et a condamné la société demanderesse à verser la somme de 50'000 fr. d'indemnité équitable à dame A. _____.

Statuant le 3 décembre 2010 sur recours de cette dernière, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a rejeté et confirmé le jugement attaqué. L'arrêt a été communiqué aux parties le 21 février 2011.

C.

Par acte du 24 mars 2011, dame A. _____ (ci-après la recourante) exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. La recourante conclut principalement à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que l'ordre de radiation est annulé et la demande de suppression de la servitude litigieuse est rejetée; subsidiairement, elle réclame l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à l'autorité cantonale; très subsidiairement, la recourante demande la réforme de la décision contestée en ce sens que l'intimée soit condamnée à lui verser une indemnité "substantiellement plus importante que 50'000 fr.", la radiation de la servitude litigieuse étant subordonnée au paiement de dite indemnité.

Des observations n'ont pas été demandées.

D.

Par ordonnance présidentielle du 9 mai 2011, l'effet suspensif a été octroyé au recours.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF); il est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire (ATF 130 III 554 consid. 1.2 non publié; 121 II 52 consid. 1a non publié), dont la cour cantonale admet que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), de sorte qu'il est recevable au regard de ces dispositions.

2.

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). 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; 130 III 297 consid. 3.1).

3.

3.1 La juridiction a avant tout considéré que le besoin de la recourante de disposer d'un accès par l'immeuble de l'intimée était extrêmement ténu et qu'il ne serait exercé que dans une hypothèse très peu probable au vu des aménagements réalisés. La transformation des combles avait en effet été conçue comme un aménagement durable, destiné à agrandir le logement occupant les 1er et 2ème étages du bâtiment, de sorte que l'on ne pouvait retenir qu'il était destiné à devenir un logement indépendant pour l'un des trois enfants de la recourante. Le témoignage de sa fille, le fait que ses trois enfants étaient domiciliés en France, le libellé de la demande d'autorisation de construire et des plans - désignant le volume des combles comme un "espace fitness jardin d'hiver" -, de même que les travaux réalisés confirmaient cette conclusion. Quant à la nécessité de disposer de l'accès litigieux pour le transport de meubles ou d'un chauffe-eau, les juges cantonaux ont jugé qu'elle n'était pas établie, dès lors que la recourante avait précisément condamné l'ancienne porte d'accès et installé des nouveaux escaliers intérieurs, certes étroits mais praticables.

La cour cantonale a ensuite relevé que la servitude représentait en revanche une lourde charge pour l'intimée dans la mesure où elle l'empêchait d'exécuter d'importants travaux de transformation et de mise en valeur de son bâtiment. Les enquêtes avaient en effet permis d'établir que l'intimée, active dans le domaine immobilier, souhaitait relier les 2ème et 3ème étages du bâtiment lui appartenant en intégrant la cage d'escalier qui occupait un volume considérable et réduisait d'autant la surface habitable de l'immeuble. La recourante n'avait apporté aucun élément permettant d'exclure l'existence d'un tel projet, qui apparaissait au demeurant conforme à une exploitation rationnelle des lieux.

Se fondant sur ces différentes constatations, la cour cantonale a considéré qu'il existait une disproportion entre l'utilité résiduelle de la servitude pour la recourante et la charge qu'elle représentait pour l'intimée, de sorte que la libération réclamée par cette dernière se justifiait sur la base de l'art. 736 al. 2 CC.

3.2 La recourante soutient que, dans sa logique, la cour cantonale aurait dû appliquer l'art. 736 al. 1 CC. Elle affirme ensuite que l'utilité de la servitude litigieuse ne serait pas réduite et que la conclusion à laquelle parvenait la juridiction résulterait d'un abus du pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 736 al. 2 CC. Pour l'essentiel, sa critique consiste à soutenir que la liaison entre les combles et le 2ème étage du duplex ne serait que temporaire, l'idée étant de diviser ultérieurement le bâtiment en trois appartements indépendants pour chacun de ses enfants. L'accès à l'appartement indépendant situé dans les combles se ferait alors par le biais de la servitude litigieuse, qui serait indispensable. Les transformations récentes, réalisées en vue de permettre à la recourante de bénéficier de cette surface supplémentaire tant qu'elle vivait dans le bâtiment, seraient en outre aisément réversibles. Le fait que les combles soient équipés d'une cuisine démontrait d'ailleurs que sa propriétaire projetait, à terme, de les aménager en logement indépendant.

Quant à la charge qu'impliquait la servitude pour le propriétaire grevé, la recourante oppose à la cour cantonale qu'elle n'aurait pas augmenté. Non seulement l'intimée n'aurait produit aucune preuve de son projet de transformation, mais à supposer que celui-ci existe, rien ne laissait à penser que le fonds grevé ne pouvait plus être utilisé rationnellement dans sa configuration actuelle. En définitive, la charge de la servitude ne serait nullement devenue disproportionnée en comparaison de l'utilité résiduelle qu'elle procurait à la recourante.

La recourante invoque également l'art. 973 CC, précisant qu'elle s'était fiée à l'inscription de la servitude litigieuse lors de l'achat de l'immeuble et que sa bonne foi devait ainsi être protégée.

3.3

3.3.1 Selon l'art. 736 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (al. 1er); il peut obtenir contre indemnité - comme le disent expressément les textes allemand et italien -, la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (al. 2).

D'après la jurisprudence, l'utilité pour le fonds dominant se définit par l'intérêt du propriétaire de ce fonds à exercer la servitude conformément à son objet et à son contenu. A cet égard, il faut tenir

compte du principe de l'identité de la servitude qui veut qu'un tel droit ne peut être maintenu dans un autre but que celui pour lequel il a été constitué. Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour le propriétaire du fonds dominant, respectivement pour le titulaire de la servitude, un intérêt conforme à son but initial (ATF 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 2a; 114 II 426 consid. 2a; arrêt 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.2 publié in Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2005 p. 307). L'impossibilité d'exercer la servitude en fait consacre la perte de toute utilité pour le propriétaire du fonds dominant (ATF 121 III 52 consid. 3a). Le défaut d'utilité lors de la demande de radiation ne conduit cependant pas dans tous les cas à la radiation. Il faut en effet tenir compte du fait que l'intérêt à un usage conforme au but initial de la servitude peut renaître dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références citées; 89 II 370 consid. 3; arrêt

5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.5 publié in RNRF 2005 p. 307; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, t. II, 3e éd., 2002, n. 2268). Une possibilité purement théorique d'un changement futur de circonstances est insuffisante à justifier le maintien de l'inscription de la servitude; il faut au contraire que la renaissance de l'intérêt présente une certaine probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références; PETER LIVER, Commentaire zurichois, 1968, n. 65 ad art. 736 CC). Le juge dispose à cet égard d'un pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; MARIA CONSUELO ARGUL GROSSRIEDER, Les causes d'extinction des servitudes foncières, 2005, n. 705), de sorte que le Tribunal fédéral n'intervient qu'en cas d'excès ou d'abus, notamment si l'autorité cantonale s'est appuyée sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle ou, à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération (ATF 133 III 201 consid. 5.4; 130 III 504 consid. 4.1 et les références).

3.3.2 Selon les constatations de l'arrêt attaqué, les combles du bâtiment no 108 étant inaccessibles par sa structure interne, il s'agissait de pouvoir les rejoindre en empruntant l'escalier du bâtiment no 107 jusqu'à ses combles, puis en passant par une porte, aménagée dans le mur mitoyen séparant les deux immeubles.

La question de l'identité de la servitude avec le but initial, soit le point de savoir si les nouveaux besoins du fonds dominant, dont les combles sont désormais habitables, doivent être supportés par le fonds grevé, n'a pas été examinée par la cour cantonale. Elle n'a pas non plus été soulevée par la recourante, à qui il incombait d'alléguer et de prouver les faits y relatifs (arrêt 5C.13/2007 du 2 août 2007 consid. 6.1). Vu le sort du recours, la question peut demeurer indécise.

Suite aux transformations réalisées par la recourante, l'exercice de la servitude se révèle impossible. Il ressort en effet des constatations de fait cantonales, que la recourante ne conteste pas, que le passage de la porte d'accès n'est actuellement plus praticable. Si celle-ci existe toujours, son accès est néanmoins condamné: suite à la démolition du plancher - nécessaire à l'aménagement de l'escalier en colimaçon permettant de relier le second étage du duplex aux combles -, elle donne en effet désormais sur le vide, à hauteur dudit escalier. C'est donc sur l'art. 736 al. 1 CC que les juges cantonaux auraient dû se fonder pour ordonner la radiation de la servitude litigieuse, et non sur l'art. 736 al. 2 CC.

3.3.3 Reste néanmoins à déterminer avant tout si, comme paraît l'affirmer la recourante, un usage conforme au but initial de la servitude pourrait renaître dans un avenir prévisible, dans l'hypothèse où les combles devaient être aménagés en appartement indépendant. Cette question a été examinée par la cour cantonale, lorsque, en se fondant sur l'art. 736 al. 2 CC, elle devait déterminer si la servitude pouvait conserver une éventuelle utilité pour la recourante. Se fondant sur le témoignage de la fille de cette dernière, sur le fait que ses trois enfants étaient domiciliés en France, sur le libellé de la demande d'autorisation de construire et des plans, ainsi que sur la nature des travaux réalisés, la juridiction cantonale est parvenue à la conclusion que les aménagements effectués par la recourante dans les combles avaient un caractère durable, de sorte que l'on ne pouvait retenir que ceux-ci étaient destinés à être transformés en appartement indépendant pour l'un des enfants de la recourante. On ne perçoit pas en quoi la juridiction cantonale aurait abusé de son pouvoir d'appréciation à cet égard et la recourante ne le démontre pas. En se limitant à réaffirmer qu'elle aurait le projet de diviser le bâtiment en trois

appartements, à soutenir que les travaux récemment effectués seraient aisément réversibles et que l'existence d'une cuisine dans les combles confirmerait son projet, elle n'établit pas, en effet, que les critères sur lesquels les juges cantonaux se sont fondés pour former leur décision contreviendraient au droit fédéral.

La recourante soutient également qu'il "est toujours impossible de monter ou descendre des meubles ou de remplacer le chauffe-eau en passant par ledit escalier" (i.e. par l'escalier en colimaçon), ce qui serait établi quoi qu'en dise l'autorité cantonale. Par cette critique, la recourante tente de s'en prendre aux faits constatés sans toutefois satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 133 IV

286 consid. 1.4): l'autorité cantonale a en effet retenu que la nécessité de l'accès pour le transport de meubles ou d'un chauffe-eau n'était pas établie dès lors que la recourante avait elle-même condamné l'ancienne porte en supprimant deux marches en maçonnerie, puis en plaçant devant elle un nouvel escalier et que celui-ci, même étroit, était praticable.

3.3.4 Le grief relatif à la violation de l'art. 973 CC est sans pertinence. L'acquisition d'un immeuble au bénéfice d'une servitude ne saurait garantir que celle-ci ne puisse pas faire l'objet d'une radiation ultérieure.

4.

L'autorité cantonale s'étant à tort fondée sur l'art. 736 al. 2 CC pour ordonner la radiation de la servitude, c'est également à tort qu'elle a accordé à la recourante une indemnité. Les conclusions par lesquelles l'intéressée réclame une indemnité plus élevée sont donc sans objet. L'intimée n'ayant pas fait recours, une suppression de l'indemnité accordée conduirait en revanche à une reformatio in pejus, prohibée dans les causes soumises au principe de disposition (ATF 129 III 417 consid. 2.1.1, 481 consid. 3.3).

5.

En définitive, le recours est rejeté, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée n'a droit à aucune indemnité de dépens pour sa détermination sur l'effet suspensif en tant qu'elle s'était opposé à son octroi et qu'il a finalement été accordé à la recourante.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 30 août 2011
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Hohl

La Greffière: de Poret Bortolaso