

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_527/2011

Arrêt du 14 décembre 2011
Ile Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
L. Meyer et Herrmann.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
A. _____,
représenté par Me Patrice Girardet, avocat,
recourant,

contre

1. B. _____,
2. Dame B. _____,
tous les deux représentés par Me Roberto Izzo, avocat,
intimés.

Objet
servitude (libération),

recours contre le jugement de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 16 mars 2011.

Faits:

A.
A.a A. _____ a acquis le 9 juillet 1998 la parcelle no 769 de la commune de C. _____ (VD).

Cette parcelle est voisine du bien-fonds no 33, sur lequel les lots de propriété par étages nos 771 à 774 ont été constitués.

Les époux B. _____ ont acquis les lots nos 771 à 773 le 9 juillet 1998; feu D. _____ était propriétaire du lot no 774 depuis le 7 septembre 1990.

A.b Selon l'extrait du registre foncier, la parcelle no 769 est grevée de servitudes d'usage de bûcher, inscrites le 7 septembre 1990, portant les nos 135'003, 135'004 et 135'005 et bénéficiant aux unités de propriété par étages nos 772, 773 et 774.

L'exercice de la servitude no 135'003 est décrit comme suit par l'acte constitutif:

"Cette servitude permet l'accès et l'usage d'un bûcher sis au rez-de-chaussée du bâtiment no 31 d'assurance-incendie, numéro 1, figuré par une teinte orange au plan ci-annexé."

Les servitudes nos 135'004 et 135'005 s'exercent de façon similaire, respectivement sur les bûchers no 2 et 3.

Chacune des unités de propriété par étage bénéficiant des servitudes est équipée d'une cheminée.

Au-dessus des locaux servant de bûchers se situe la grange en bois de A. _____. Une cave en terre battue se trouve en-dessous.

Depuis fin 1998 - début 1999, les trois appartements dont les époux B. _____ sont devenus

propriétaires sont chauffés à distance par la centrale villageoise, avec du bois fourni par la commune.

A.c Par requête adressée au Juge de Paix du district de Cossonay le 24 octobre 2008, A. _____ a conclu à ce qu'un constat d'urgence soit ordonné afin de:

- "dresser l'inventaire des biens garnissant les bûchers pour lesquels (...) les propriétaires des parcelles nos 772 à 774 bénéfici(ai)ent de servitudes d'usage à charge de la parcelle no 769,
- décrire les aménagements y ayant été faits,
- faire un dossier photographique de l'intérieur des bûchers."

Le 28 octobre 2008, le Juge de paix a ordonné l'établissement du constat requis, effectué le jour même par huissier. Il en ressort que divers objets étaient entreposés dans les bûchers, à savoir notamment: un motoculteur, des pneus de voitures, un vélo, une moto, des bidons, des accessoires de jardinage et de bricolage, des canons, un grill, un nettoyeur jet à pression d'eau, des sacs de ciment, des habits, des packs de boissons, des étagères, etc. La présence de bois n'a pas été relevée.

Les frais et dépens liés à la réalisation dudit constat ont été mis à la charge du requérant à raison de 1'890 fr. 90.

B.

B.a Le 18 novembre 2008, A. _____ a ouvert action devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après le tribunal d'arrondissement), prenant à l'encontre des époux B. _____ et feu D. _____ de nombreuses conclusions, dont seules demeurent actuellement litigieuses la constatation de la perte de toute utilité pour les fonds dominants des trois servitudes d'usage de bûcher grevant la parcelle no 33 (recte: 769) de la Commune de C. _____, l'invitation adressée au conservateur du registre foncier de radier lesdites servitudes et d'en informer les créanciers gagistes ainsi que la prise en charge des frais et dépens liés au constat d'urgence.

D. _____ est décédé le 29 mars 2009. L'instance a été suspendue le 10 juillet 2009, conformément à l'art. 63 al. 1 de l'ancien code de procédure civile vaudois. Suite à la répudiation de sa succession et au prononcé de la faillite de cette dernière, l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte a indiqué au Président du tribunal d'arrondissement que les époux B. _____ s'étaient portés acquéreurs du lot no 774, propriété du défunt, et qu'ils se substituaient à la masse en faillite dans le procès suspendu.

L'instance a été reprise le 9 avril 2010.

Une inspection locale, qui s'est tenue le 7 septembre 2010, a permis de relever le dépôt de divers objets dans les bûchers, principalement ceux mentionnés dans le rapport d'huissier; l'entreposage de bois n'a cependant pas été constaté.

Par jugement du même jour, le Président du tribunal d'arrondissement a ainsi décidé que les servitudes d'usage de bûcher litigieuses avaient perdu toute utilité pour les fonds dominants, ordonné au conservateur du registre foncier de les radier, invité celui-ci à en informer les créanciers gagistes et mis à la charge des époux B. _____ la somme de 1'890 fr. 90.

B.b Statuant le 16 mars 2011 sur recours de ces derniers, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a admis et réformé le jugement de première instance en ce sens que la demande formée par A. _____ le 18 novembre 2008 est rejetée.

L'arrêt a été notifié aux parties le 16 juin 2011.

C.

Par acte du 15 août 2011, A. _____ (ci-après le recourant) dépose un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il conclut principalement à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le recours déposé par les époux B. _____ (ci-après les intimés) est rejeté et le jugement rendu le 7 mars 2010 par le Président du tribunal d'arrondissement est confirmé; subsidiairement, il réclame l'annulation du jugement entrepris et le renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision. Le recourant invoque la violation des art. 736 et 738 CC ainsi que l'appréciation arbitraire des preuves.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer d'observations.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b 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 et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, 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 Tribunal fédéral applique en principe le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (parmi plusieurs: ATF 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

3.

Le recourant a obtenu gain de cause en première instance, mais a vu sa demande rejetée par la Chambre des recours.

3.1

3.1.1 Les deux instances cantonales ont convenu que le terme "bûcher" limitait le contenu des servitudes à l'entreposage de bois destiné à être brûlé. Une interprétation extensive dans le sens de "remise" ou d'"entrepôt" était exclue, les parties au contrat constitutif de servitude ayant choisi le terme de bûcher en 1990, alors qu'il était devenu peu courant.

3.1.2 Le raisonnement des instances cantonales diffère néanmoins quant à la perte d'utilité éventuelle des servitudes pour les fonds dominants.

3.1.2.1 Le premier juge a considéré que les servitudes litigieuses avaient initialement été constituées en raison de la présence d'un chauffage à bois dans les unités de propriété par étages bénéficiaires. Dans la mesure où les lots bénéficiaires avaient abandonné ce système de chauffage au profit du chauffage à distance de la centrale villageoise, le but originaire était ainsi devenu inutile. La présence de cheminées d'agrément n'était pas suffisante à elle seule pour justifier le maintien des servitudes, la nécessité d'un chauffage d'appoint n'était de plus pas établie, voire peu plausible, et une renaissance du but initial des servitudes paraissait enfin invraisemblable au vu de la technique et de l'existence de la centrale de chauffage. Il s'ensuivait que celles-ci devaient être radiées.

3.1.2.2 La cour cantonale a en revanche considéré que la présence de cheminées d'agrément suffisait à justifier l'usage d'un bûcher pour stocker du bois durant la saison froide. En tant que les intimés affirmaient en faire une telle utilisation, elle a jugé qu'il appartenait au recourant de démontrer la disparition de l'intérêt allégué, qui apparaissait parfaitement plausible. Or, les moyens de preuves sollicités, à savoir le constat d'urgence et l'inspection locale, avaient été opérés en octobre, respectivement en septembre, et ne permettaient donc pas d'infirmer les déclarations des intimés. Au surplus, les juges cantonaux ont observé que l'on ne pouvait considérer que ces derniers n'auraient plus besoin, à l'avenir, d'un endroit où stocker du bois de chauffage: en sus du fait qu'ils disposaient de cheminées de salon, rien n'excluait qu'ils décident ultérieurement d'installer un chauffage central à bois, pour des raisons écologiques ou en vue de s'affranchir de la centrale communale. Ces circonstances permettaient ainsi de conclure que les conditions de l'art. 736 al. 1 CC n'étaient pas réalisées.

Admettant certes que les locaux grevés n'étaient pas utilisés en tant que bûchers durant la période estivale, les juges cantonaux ne se sont toutefois pas prononcés sur cette problématique, considérant qu'elle concernait en réalité les modalités d'exercice de la servitude, réglées à l'art. 737 al. 2 CC.

3.2 Le recourant soutient que les servitudes litigieuses auraient perdu toute utilité et reproche à la cour cantonale d'avoir violé les art. 736 al. 1 et 738 CC en refusant de le reconnaître. La juridiction cantonale aurait avant tout interprété de manière erronée l'étendue de la servitude de bûcher en admettant le caractère saisonnier de l'entreposage de bois. Les servitudes de bûchers serviraient en effet à permettre d'entreposer du bois dès le printemps afin qu'il sèche durant la belle saison et soit prêt à être brûlé l'hiver. Un entreposage limité à cette dernière saison démontrerait ainsi la disparition de l'utilité des servitudes litigieuses. Le recourant affirme qu'en réalité, il fallait retenir que les servitudes de bûcher avaient été constituées en 1990, alors que leurs bénéficiaires se chauffaient au

bois; suite à l'installation de la centrale de chauffage villageoise en 1998/1999, une alimentation en bois individuelle n'était plus nécessaire et les servitudes en cause étaient ainsi devenues inutiles, la présence d'une cheminée dans les appartements situés sur les fonds dominants ne permettant pas de parvenir à une conclusion contraire. Quant à la renaissance éventuelle de l'utilité de la servitude par l'installation

d'un chauffage au bois individuel, elle était fondée sur des considérations générales, qu'aucun élément probant ne confirmait.

4.

4.1

4.1.1 Selon l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. D'après la jurisprudence, celle-ci 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 que celle-ci ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8; 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*). 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 121 III 52 consid. 2a; 114 II 426 consid. 2a; arrêt 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.2).

4.1.2 Aux termes de l'art. 738 al. 1 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. 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 137 III 145 consid. 3.1; 132 III 651 consid. 8; 131 III 345 consid. 1; 130 III 554 consid. 3.1; 121 III 52 consid. 2a). 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).

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 la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1). Ce dernier principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2).

Vis-à-vis des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont toutefois 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), 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, 4e éd. 2007, n. 934a; FABIENNE HOHL, *Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral*, RNRF 2009 73, 78). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1 et les réf. citées). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (HOHL, op. cit., p. 80).

4.1.3 En l'espèce, ni les recourants, ni les intimés n'étaient parties au contrat constitutif de servitude. Il s'ensuit que, pour déterminer l'objectif poursuivi par les servitudes, il faut se référer à l'inscription ainsi qu'aux pièces justificatives telles que les parties pouvaient les comprendre, de bonne foi, lors de l'acquisition de leurs biens-fonds respectifs en 1998.

Le libellé de la servitude est inscrit au registre foncier sous le mot-clé "usage de bûcher", sans autre précision. Les modalités d'exercice de la servitude résultent des pièces justificatives nos 135'003, 135'004 et 135'005, qui, sous la rubrique "exercice", précisent que les servitudes permettent l'accès et l'usage d'un bûcher sis au rez-de-chaussée du bâtiment no 31 d'assurance-incendie, numéros 1, 2 et 3 figurés par une teinte orange au plan annexé. Au vu de la date à laquelle les servitudes ont été constituées, à savoir le 7 septembre 1990, il convient d'exclure une interprétation extensive du but des servitudes en cause permettant d'en déduire une fonction d'entrepôt ou de remise, mais d'en circonscrire l'objectif à la stricte définition du terme "bûcher", les constituants ayant expressément choisi ce dénominateur alors qu'il n'était plus usuel. Il faut en revanche admettre que l'existence de cheminées d'agrément autorisait les intimés à comprendre, de bonne foi, que les servitudes en cause permettaient l'entreposage de bûches nécessaires à l'alimentation de leur cheminée durant l'hiver. Des restrictions liées à l'usage initialement envisagé par les constituants - appartements avec chauffage à bois - et à l'évolution du mode de chauffage - raccordement à la centrale de chauffage - ne résultent en effet ni de l'inscription, ni de l'acte constitutif; elles sont donc inopposables aux intimés, le recourant ne prétendant ni n'établissant de surcroît leur mauvaise foi à cet égard.

4.2

4.2.1 Le recourant soutient que les intimés n'entreposeraient pas de bois dans les bûchers, et ce même pendant la saison froide. A supposer en effet qu'ils en stockent, cette situation impliquerait qu'ils vident le matériel qui y est entreposé au début de l'hiver, de manière à y déposer du bois, pour ensuite l'y replacer au printemps. Seule une appréciation arbitraire des preuves permettrait de parvenir à une telle conclusion.

La cour cantonale a certes reconnu qu'elle ignorait si les intimés entreposaient du bois dans les bûchers durant l'hiver. Elle a cependant considéré que le recourant n'avait pas infirmé l'intérêt allégué, pourtant plausible au vu de la présence de cheminée d'agrément dans les parts d'étages.

4.2.2 En ce qui concerne l'appréciation des preuves et la constatation des faits, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en la matière aux autorités cantonales (ATF 120 la 31 consid. 4b p. 40; 104 la 381 consid. 9 p. 399 et les arrêts cités). Il n'intervient, pour violation de l'art. 9 Cst., que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis, sans motifs objectifs, de tenir compte de preuves pertinentes ou a opéré, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1 et les références citées); encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause.

En tant que les intimés disposent de cheminées, il n'est nullement arbitraire de retenir qu'il est plausible, en se fondant sur leurs allégations, que, durant la période hivernale, ils entreposent du bois dans les locaux grevés. Les moyens de preuve sollicités par le recourant, administrés en automne, n'ont permis ni d'infirmar cette appréciation, ni d'apporter la preuve, qui lui incombait (art. 8 CC), que les intimés n'entreposaient pas de bois durant l'hiver et donc que la servitude aurait perdu son utilité. Pour démontrer le caractère prétendument arbitraire de l'appréciation cantonale, le recourant ne peut se limiter à dénier l'existence de l'intérêt allégué par sa partie adverse, sans apporter de preuve matérielle à l'appui de son affirmation.

4.3 Il a été établi, par interprétation objective, que le but poursuivi par les servitudes en cause pouvait être compris comme autorisant les propriétaires des fonds dominants à entreposer du bois pour alimenter leurs cheminées d'agrément durant l'hiver. La question de savoir si, comme le prétend le recourant, une telle utilité, limitée à la saison froide, serait hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (art. 736 al. 2 CC), est dès lors dépourvue d'objet.

5.

Problématique demeure certes l'usage des bûchers en tant que remise, prépondérant selon les explications fournies par les intimés en instance cantonale. Cette utilisation ne répond manifestement pas au but des servitudes tel qu'il a été défini (consid. 4.1.3 supra) et en constitue ainsi un usage abusif, auquel le propriétaire grevé pourrait s'opposer par le biais de l'action négatoire (art. 641 al. 2 CC).

6.

En définitive, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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 du recourant.

3.

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

Lausanne, le 14 décembre 2011
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Hohl

La Greffière: de Poret Bortolaso