

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 737/2019

Arrêt du 26 mai 2020

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et Bovey.
Greffière : Mme Ahtari.

Participants à la procédure

1. A.B. _____ et B.B. _____,
2. C.D. _____ et D.D. _____,
tous les quatre représentés par Me Pierre Banna, avocat,
recourants,

contre

1. E. _____,
2. F. _____,
tous les deux représentés par Me Eric Hess, avocat,
intimés.

Objet

réunion parcellaire, report de servitudes et dégrèvement,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 25 juin 2019
(C/9510/2016, ACJC/920/2019).

Faits :

A.

A.a.

A.a.a. F. _____ et E. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1827, édiée d'une habitation et d'un garage privé, de la commune de G. _____ (Genève), d'une surface de 1680 m², ainsi que de la parcelle n° 1831 (chemin privé) à raison d'un quart, permettant d'accéder à la parcelle n° 1827. Ils sont également propriétaires de la parcelle n° 2728, libre de toute construction, de cette même commune, d'une surface de 1'000 m², contiguë sur son côté sud-ouest de la parcelle n° 1827.

A.a.b. A.B. _____ et B.B. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 2727 de la commune de G. _____ contiguë, sur toute la longueur de son côté sud-est, à la parcelle n° 2728.

D.D. _____ et C.D. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 2729 de la commune de G. _____ contiguë, sur toute la longueur de son côté sud-est, à la parcelle n° 2727.

A.a.c.

A.a.c.a. Les parcelles n° 2727, 2728 et 2729 sont issues de la division, en 1996, de la parcelle n° 860 de la commune de G. _____.

A.a.c.b. Lors de l'inscription au registre foncier des trois nouvelles parcelles et de la radiation de la parcelle n° 860, les inscriptions des servitudes constituées entre les nouvelles parcelles ont également été requises, dont une servitude de " canalisations pour les eaux usées, les eaux pluviales et les raccordements techniques SIG et TELECOM " en faveur de la parcelle n° 2728 sur les parcelles n° 2727 et 2729. Cette réquisition était accompagnée d'un document intitulé " Division

de parcelle, ajustement et constitution de servitudes par les consorts L. _____ ", enregistrée au registre foncier le 14 mai 1996.

D'après l'inscription au registre des servitudes du 15 mai 1996, la parcelle n° 2728 bénéficie d'une servitude de " canalisations pour les eaux usées, les eaux pluviales et les raccordements techniques SIG et TELECOM " à charge des parcelles n° 2727 et 2729.

La parcelle n° 1827 ne dispose d'aucune servitude à charge de la parcelle n° 2727.

A.b.

A.b.a. Le 5 octobre 2015, E. _____ et F. _____ ont déposé une demande d'autorisation de construire un habitat groupé (immeuble de 8 appartements, parking de 20 places, sondes géothermiques) sur les parcelles n° 1827, 2728 et 1831. Dans le cadre de la promotion envisagée en zones villas et aux fins d'obtenir les droits à bâtir suffisants, ils ont décidé de diviser la parcelle n° 2728 en deux parcelles (n° 2728A et 2728B), de créer une nouvelle parcelle n° 3197 réunissant la parcelle n° 1827 à la parcelle n° 2728A et de raccorder les canalisations à celles de la parcelle n° 2727.

A.b.b. Le 30 mars 2016, E. _____ et F. _____ ont obtenu l'autorisation de construire sur leurs parcelles n° 1827, 2728 et 1831, portant sur la construction de l'habitat groupé précité. Selon l'étude du raccordement des eaux pluviales et usées établie par I. _____ SA le 5 juillet 2016, les calculs hydrauliques démontraient que la capacité d'écoulement des collecteurs d'eaux pluviales et usées permettait le raccordement du bâtiment projeté sur les parcelles n° 1827 et 2728.

Après une procédure de recours, E. _____ et F. _____ ont obtenu, le 23 mai 2018, une nouvelle autorisation de construire sur leurs parcelles n° 1827, 2728 et 1831 portant sur la construction de l'habitat groupé. Par jugement du 31 janvier 2019, le Tribunal administratif de première instance de Genève a rejeté le recours interjeté par des voisins contre cette décision.

B.

B.a.

B.a.a. Parallèlement à la procédure administrative, le 23 décembre 2016, devant le Tribunal de première instance de Genève (ci-après : tribunal), A.B. _____ et B.B. _____ ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal interdise l'inscription auprès du registre foncier de Genève, par E. _____ et F. _____, de la réunion de leurs parcelles n° 1827 et 2728A au profit d'une nouvelle parcelle n° 3197 sise sur la commune de G. _____, interdise le report des servitudes de canalisations pour les eaux usées, les eaux pluviales et les raccordements techniques SIG et TELECOM, ainsi que le passage à pied et à véhicules du 15 mai 1996 à charge de la parcelle n° 2727 au profit de la parcelle n° 3197, dégrève la parcelle n° 2727 des servitudes de canalisations pour les eaux usées, les eaux pluviales et les raccordements techniques SIG et TELECOM, ainsi que le passage à pied et à véhicules du 15 mai 1996 à charge de la parcelle n° 2727 au profit de la parcelle n° 3197. Subsidièrement, ils ont conclu à ce que le tribunal constate l'aggravation des servitudes précitées à charge de la parcelle n° 2727 et subordonne cette aggravation à leur accord, moyennant la prise en charge de l'ensemble des travaux nécessaires, ainsi qu'une indemnisation pleine et entière comportant la remise à niveau des canalisations existantes en vue d'une densification existante et une juste compensation pour la moins-value occasionnée à leur bien-fonds.

B.a.b. Par jugement du 24 janvier 2018, le tribunal a déclaré recevable la requête en intervention accessoire formée par D.D. _____ et C.D. _____ le 1^{er} décembre 2017, lesquels soutenaient les conclusions formées par les demandeurs précités, en qualité de propriétaires de la parcelle n° 2729, elle-même grevée de servitudes au profit de la parcelle n° 2728.

B.a.c. Par jugement du 9 août 2018, le tribunal a débouté les demandeurs de toutes leurs conclusions. Il a considéré qu'ils n'avaient pas prouvé que le but de la servitude était différent de celui pour lequel elle avait été établie à l'origine. Ils n'avaient pas non plus démontré l'aggravation de la charge de la servitude, ni l'insuffisance de la capacité hydraulique des canalisations existantes pour assumer les charges liées aux nouvelles constructions.

B.b. Par arrêt du 25 juin 2019, expédié le 16 juillet 2019, la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel interjeté par les demandeurs, qui avaient repris devant elle leurs conclusions de première instance, sauf celle relative à la servitude de passage à laquelle ils ont renoncé.

C.

Par acte posté le 16 septembre 2019, A.B. _____ et B.B. _____ ainsi que D.D. _____ et C.D. _____, agissant par le même représentant, interjettent un recours en matière civile contre cet arrêt. Ils concluent à sa réforme dans le sens de leurs conclusions principales et subsidiaires telles que prises en instance cantonale. Plus subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, ils invoquent la violation des art. 730 ss et 974a et b CC.

Des observations n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance présidentielle du 7 octobre 2019, l'effet suspensif a été attribué au recours.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1, 46 al. 1 let. b et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, par les recourants qui ont succombé dans leurs conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF). Il est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), par un tribunal supérieur de dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), dans une cause de nature pécuniaire. La valeur litigieuse retenue s'élève à 250'000 fr., de sorte que le seuil minimal fixé par la loi est atteint (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours est ainsi en principe recevable au vu de ces dispositions.

1.2. Les recourants produisent en annexe à leur recours un avis de droit établi le 8 septembre 2019 par le Professeur H. _____.

N'étant pas propre à prouver un fait et ne constituant ainsi pas un moyen de preuve, un nouvel avis de droit ne tombe pas sous le coup de l'interdiction des moyens de preuve nouveaux prévue par l'art. 99 al. 1 LTF. Il doit être assimilé à un complément de l'écriture du recourant, qui renforce l'opinion juridique qu'il soutient (notamment: ATF 138 II 217 consid. 2.4; 134 V 298 consid. 3.6.1). Pour être recevable, il doit en conséquence être déposé dans le délai pour recourir (ATF 138 II 217 consid. 2.5), condition réalisée en l'espèce.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela n'implique pas qu'il examine toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, à l'instar d'un juge de première instance. Eu égard à l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; 140 III 86 consid. 2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 143 IV 500 consid. 1.1). Le recourant ne peut se limiter à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence).

3.

3.1. L'autorité cantonale a premièrement examiné si l'identité de la servitude était modifiée et si la répartition des coûts était toujours valable.

Elle a ainsi retenu que le but initial de la servitude litigieuse était de fournir à la parcelle n° 2728 le raccordement des eaux pluviales et des eaux usées au réseau public, ainsi que de permettre les raccordements techniques SIG et TELECOM. Elle a ensuite jugé que ce but restait le même dans l'hypothèse de la réunion envisagée des parcelles n° 1827 et 2728A, étant donné que la servitude

aurait la même fonction, qu'elle était clairement localisée et que son assiette resterait identique, vu qu'elle continuerait à correspondre au tracé des canalisations tel que défini par le plan de servitude des ingénieurs J. _____ et K. _____ et par le plan de servitude dessiné sur l'extrait du plan du registre foncier. Selon elle, le fait que le fond dominant fût ensuite raccordé à une autre parcelle ne modifiait donc pas en soi l'identité de la servitude, dont le but restait identique à celui initialement prévu.

Elle a ensuite relevé que l'acte constitutif mentionnait que les frais de construction des canalisations étaient à répartir entre les propriétaires des trois parcelles (15% à charge des propriétaires de la parcelle n° 2729, 45% à charge de ceux de la parcelle n° 2727 et 40% à charge de ceux de la parcelle n° 2728). Elle a également établi que ces coûts avaient déjà été payés au moment de la division parcellaire et que la réunion des parcelles n'impliquait pas de coûts supplémentaires, les canalisations existantes étant suffisantes et ne nécessitant aucuns travaux sur les fonds servants. Pour les frais d'entretien, l'autorité cantonale a retenu que le propriétaire primitif avait subordonné leur calcul au prorata des surfaces brutes construites, de sorte que le projet des intimés ne faisait pas perdre toute signification aux règles contenues dans l'acte constitutif.

L'autorité cantonale a secondement examiné si les besoins nouveaux du fonds dominant entraînaient une aggravation de la servitude du fait du raccordement envisagé aux fonds réunis. Elle a retenu que, selon les déclarations des deux professionnels (architecte et ingénieur), les canalisations existantes pouvaient supporter le projet des intimés et que la Direction générale de l'eau (DGEau) avait donné un préavis positif au raccordement. Par ailleurs, le développement prévu par les intimés faisait partie de l'évolution naturelle des choses, compte tenu des possibilités de densification voulues par le législateur en zone 5, que les propriétaires devaient supporter. Enfin, les recourants n'avaient pas démontré que le projet des intimés épuisait la capacité des canalisations existantes, compromettant ainsi la densification sur leurs propres parcelles.

Au vu de ces motifs, l'autorité cantonale a rejeté tous les griefs des recourants.

3.2. Les recourants se plaignent de la violation des art. 730 ss et 974b CC.

Principalement, ils soutiennent que les opérations de division puis de réunion des parcelles n° 2728A et 1827 conduisent à aggraver la charge pour leurs parcelles puisque ces opérations modifient l'identité du bénéficiaire originaire de la servitude. A l'appui de leur argumentation, ils prétendent, premièrement, qu'au moment de l'inscription de la servitude de canalisation en 1996, il n'a jamais été question que celle-ci desserve la parcelle n° 1827, mais uniquement les trois parcelles n° 2727, 2728 et 2729 pour permettre à celles-ci d'accéder au domaine public. L'étendue de la servitude ayant été expressément décrite dans l'acte constitutif, les seules trois parcelles concernées (n° 2727, 2728 et 2729) ressortent également du dossier de mutation n° 9/1996 de la commune de G. _____, d'une note d'architecte du 28 mars 1997 à l'attention du notaire, du géomètre et des parties à la vente et des déclarations de l'ingénieur géomètre lors de débats. Deuxièmement, ils soutiennent que la réunion des parcelles n° 2728A et 1827 aura pour effet qu'un autre fonds, d'une superficie plus importante, profitera de la servitude contrairement aux prévisions des parties à l'acte constitutif et à ce qu'ils pouvaient admettre de bonne foi. En

conséquence, cette extension matérielle de la servitude de canalisation nécessitait leur consentement, de sorte que les intimés auraient dû procéder aux opérations nécessaires en établissant un contrat de servitude modifiant le contrat d'origine et en procédant à son inscription au registre foncier. Troisièmement, ils affirment que la construction envisagée sur la parcelle n° 3197 issue de la réunion est sensiblement supérieure à ce que pouvaient avoir les parties à l'esprit au moment de la constitution de la servitude et qu'ils ne pouvaient pas s'attendre à ce changement lors de leur acquisition, à savoir qu'un autre fonds profite de la servitude et l'étend ainsi matériellement.

Subsidiairement, les recourants soutiennent que, à défaut d'incidence sur l'étendue de la servitude, on devrait au moins constater que l'aggravation provoquée par le projet de réunion ne pouvait entrer dans les prévisions que les parties avaient raisonnablement pu faire au moment de la constitution de la servitude de canalisations. Ils opposent à cet égard à l'autorité cantonale d'avoir omis de constater que la mise à contribution accrue des canalisations après l'exécution du projet entraînera des frais d'entretien plus importants pour les fonds servants en raison de l'utilisation accrue. Ils ajoutent enfin que, même à supposer que la capacité hydraulique des canalisations ne devînt pas insuffisante pour assumer les nouvelles charges, cette aggravation inattendue ne leur permettrait néanmoins plus de densifier leur construction sur leurs propres parcelles, malgré les possibilités voulues par le législateur en zone 5. Selon eux, en raison des nouvelles constructions des intimés, la capacité hydraulique des canalisations sera déjà proche de la saturation.

4.

4.1. Les recourants font des développements juridiques, en particulier sur les art. 738 et 974b CC,

qui ne s'écartent toutefois en rien de ceux contenus dans l'arrêt attaqué, soit, d'une part, que, selon une interprétation conforme à l'art. 738 CC, le but initial de la servitude litigieuse était de fournir à la seule parcelle n° 2728 le raccordement à différents services et, d'autre part, que, conformément à l'art. 974b CC, si la réunion de la parcelle n° 2728A, résultant d'une division de la parcelle n° 2728, avec la parcelle n° 1827 entraîne une aggravation de la servitude telle qu'initialement voulue par les parties, cette modification nécessite un contrat de servitude et l'inscription subséquente au registre foncier.

4.2. Ces développements sont corrects. En effet, conformément au principe de l'identité, une servitude ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8). Dans les limites de l'inscription et du but primitif de la servitude, le propriétaire du fonds servant peut toutefois se voir imposer certaines modifications dans l'exercice de la servitude; ainsi, il doit tolérer les besoins nouveaux du fonds dominant nés d'une modification des circonstances objectives. Lorsque le but poursuivi est le même, l'aggravation suppose des circonstances que les parties n'avaient raisonnablement pas en vue lors de la constitution de la servitude (ATF 117 II 536 consid. 4b; arrêt 5C.13/2007 du 2 août 2007 consid. 5.1 et les autres références, publié in SJ 2008 I p. 125 et in RNR 2009 (90) p. 155).

Dans cette idée, l'art. 974b al. 3 CC prévoit dès lors que le conservateur du registre foncier ne peut procéder à la réunion des deux immeubles que si le propriétaire du fonds servant y consent ou s'il n'en résulte aucune aggravation de la charge (STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4ème éd. 2012, n° 2300a). Partant, en cas de conséquences défavorables pour le fonds servant, si le report de la charge liée à la servitude s'étend formellement sur la totalité du nouvel immeuble (principes de l'unité foncière et de l'indivisibilité des droits réels), elle ne peut s'étendre matériellement à l'entier de la parcelle réunie sans procéder aux opérations nécessaires. Celles-ci consistent en l'établissement d'un contrat de servitude (art. 732 CC), suivi d'une inscription au registre foncier, étant en effet précisé qu'en étendant matériellement la servitude dont son immeuble était initialement grevé à la totalité de l'immeuble issu de la réunion parcellaire, le propriétaire crée une nouvelle servitude (arrêt 5A 247/2015 du 8 décembre 2015 consid. 4.2, publié in RNR 2017 (98) p. 260).

Il demeure toutefois que, si la réunion peut certes entraîner une aggravation de la servitude, le propriétaire du fonds dominant peut démontrer le contraire. La jurisprudence retient d'ailleurs à cet égard que, tant que la servitude est clairement localisée (p. ex.: servitude de passage ou d'empiètement), la réunion n'a généralement pas de conséquences défavorables pour le bénéficiaire: l'assiette reste en effet identique, de sorte que son consentement n'est pas nécessaire (arrêt 5A 247/2015 précité consid. 4.2.1).

4.3. Il résulte de ce qui précède que la seule question à résoudre relève en réalité du fait, à savoir l'existence ou non d'une aggravation de la servitude litigieuse. Or, bien qu'ils se réfèrent correctement à l'art. 974b al. 3 CC, qui prévoit précisément que la réunion peut se faire si elle n'aggrave pas la servitude, les recourants persistent à soutenir que la seule réunion des parcelles des intimés conduirait à aggraver la charge de leurs parcelles puisque la réunion modifie le bénéficiaire originaire de la servitude. Selon eux, pour cette raison, l'extension ne serait pas uniquement formelle mais aussi matérielle. Or, les recourants omettent de dénoncer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans la constatation des faits pertinents qui ont conduit l'autorité cantonale à retenir que, au contraire, les intimés avaient démontré l'absence d'aggravation de la charge, à savoir que la servitude est clairement localisée, que son assiette reste identique après la réunion, que la réunion n'entraîne aucun coût supplémentaire, que la répartition initiale des frais reste de mise, que les canalisations existantes peuvent supporter le projet des intimés, que le développement prévu par les intimés fait partie de l'évolution naturelle des choses compte

tenu de la densification voulue par le législateur dans cette zone et, enfin, qu'aucune preuve n'a été apportée selon laquelle le projet des intimés épuiserait la capacité des canalisations existantes de façon à compromettre la propre velléité de densification des recourants sur leurs parcelles.

Il suit de là que le recours ne peut être que rejeté, dans la mesure où il est recevable, faute pour les recourants de dénoncer l'arbitraire dans l'établissement des faits relatifs à l'absence d'aggravation de la servitude de canalisations (art. 9 Cst.; cf. supra consid. 2.2).

5.

En définitive, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr. sont mis solidairement à charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est due.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis solidairement à charge des recourants.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 26 mai 2020

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : Ahtari