

S. 27 / Nr. 6 Sachenrecht (f)

BGE 73 II 27

6. Arrêt de la IIe Cour civile du 30 janvier 1947 dans la cause Société immobilière St-Laurent S.A. contre Gaeng-Burnier.

Regeste:

L'étendue d'une servitude ne se détermine d'après le droit nouveau que si elle n'a pas été fixée par un acte juridique antérieur à 1912.

Estimation du dommage causé par la suppression d'une servitude de passage.

Wurde der Umfang einer Dienstbarkeit durch Rechtsakt vor 1912 festgelegt, so bestimmt er sich nicht nach neuem Recht.

Schätzung des Schadens zufolge Beseitigung eines Durchgangsrechtes.

Seite: 28

L'estensione d'una servitù si determina secondo il nuovo diritto soltanto se non è stata fissata mediante un atto giuridico anteriore al 1912.

Stima del danno a dipendenza della soppressione d'una servitù di passo.

A. Albert-Gaeng-Burnier est propriétaire à la rue Haldimand à Lausanne d'un immeuble composé d'un bâtiment et d'une cour. Le bâtiment comporte sept étages dont trois sont au-dessous du niveau de cette rue et ont jour au sud-est, du côté de la rue St-Laurent, située en contrebas de la première. L'étage qui est au niveau de la rue Haldimand est occupé par une pâtisserie exploitée par Gaeng-Burnier. L'étage le plus bas n'a pas de communication avec les autres. Il n'a de sortie que sur la cour. Celle-ci est reliée, d'un côté, à la rue Haldimand, par un long escalier passant entre deux maisons voisines, situées plus à l'ouest, et, de l'autre côté, à la rue St-Laurent, par un passage qui, jusqu'au moment des travaux dont il sera question ci-dessous, était aménagé entre des maisons en bordure de cette rue. Ce dernier passage faisait l'objet d'une servitude constituée en 1898 à la charge des immeubles bordant la rue St-Laurent et au profit notamment de la propriété de Gaeng-Burnier. Malgré la déclivité du terrain, ce passage était praticable avec des chars à bras, même lourdement chargés. Durant le temps où l'étage inférieur était loué pour servir d'entrepôts à un épicier du voisinage, celui-ci pouvait y amener des tonneaux qu'il roulait le long du passage ou faisait transporter sur des chars tirés par deux hommes. Depuis 1915, Gaeng-Burnier utilisait les locaux pour les besoins de son commerce et se servait également du passage pour le transport de ses marchandises qu'il amenait au moyen de chars à bras.

B. La Société immobilière de St-Laurent S.A., qui avait acheté les terrains situés en bordure de la rue St-Laurent, c'est-à-dire les terrains grevés de la servitude de passage et qui se proposait d'y édifier de nouveaux bâtiments, est entrée en rapport avec les propriétaires voisins

Seite: 29

en vue d'obtenir la suppression du passage. Elle réussit à s'entendre avec tous les intéressés sauf avec Gaeng-Burnier qui refusa de se prêter à la radiation de la servitude. Devant l'opposition de ce dernier, elle modifia alors ses plans primitifs qui comportaient la suppression pure et simple du passage. Les nouveaux plans supprimaient à la vérité le passage tel qu'il s'exerçait alors, mais réservaient un passage qui devait s'exercer par un corridor aménagé dans l'intérieur du bâtiment. Ce corridor était fermé à ses deux extrémités par une porte dont l'une n'avait pas plus de 1 m. 35 d'ouverture, il comportait deux marches et n'avait que 1 m. 50 de large à un certain endroit, alors que la largeur de l'ancien passage variait de 2 m. 10 à 6 m. Il n'était plus possible d'y passer avec des chars à bras.

En mai 1944, alors que les pourparlers duraient encore avec Gaeng, la Société a commencé les travaux de démolition. Sans aucun avertissement, elle a supprimé complètement le passage, de sorte que Gaeng-Burnier ne pouvait plus accéder à l'étage inférieur de son bâtiment qu'en passant par l'escalier reliant sa cour à la rue Haldimand. Ce dernier passage a d'ailleurs été en grande partie obstrué pendant les travaux de reconstruction et a même été rendu impraticable pendant quelques jours.

Par lettre du 1er juin 1944, Gaeng-Burnier a demandé à nouveau à la Société de maintenir le passage primitif. N'ayant pas obtenu satisfaction, il a alors requis du Président de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois des mesures provisionnelles consistant dans l'interruption des travaux et le maintien du passage.

Au cours des pourparlers qui s'engagèrent à la suite de cette requête, la Société a offert soit de payer la somme de 1500 fr. contre radiation de la servitude, soit de construire à ses frais dans le

bâtiment Gaeng-Burnier un escalier permettant de relier l'étage inférieur aux autres étages. De son côté, Gaeng-Burnier demandait non seulement la construction d'un escalier, mais aussi l'installation d'un monte-charge. Selon le rapport de l'architecte

Seite: 30

Bonnard, la construction de l'escalier aurait coûté 3800 fr. et celle du monte-charge 17 100 fr., soit 20 900 fr. au total.

Le 13 juillet 1944, les parties ont passé une convention contenant notamment les dispositions suivantes:

«1. Sans renoncer à tous les droits résultant de la servitude de passage inscrits en faveur de son immeuble, parcelle 192 et qui grève la parcelle 194 propriété de l'intimée, l'instaurateur déclare par gain de paix retirer les conclusions prises par lui sous chiffres 1, 2, 3, 4, de son exploit de mesures provisionnelles du 14 juin 1944 moyennant dépôt par l'intimée d'une garantie bancaire de 30 000 fr. pour le couvrir de tous les dommages et intérêts auxquels il prétend avoir droit.

2. L'intimée prend acte de ce retrait. Elle effectuera dans les dix jours au Greffe de la Cour civile le dépôt d'une garantie bancaire de 30 000 fr. qui restera déposée jusqu'à droit connu sur l'action au fond.

3. Tous les droits et moyens des deux parties concernant le maintien de la servitude, le déplacement de son assiette, la libération éventuelle du fonds grevé, ainsi que tous droits à indemnité restent entièrement réservés l'appréciation du juge de la cause au fond.»

La Société, ayant effectué le dépôt de 30 000 fr. prévu dans la convention, a alors continué ses travaux.

C. Par demande du 5 octobre 1944, Gaeng-Burnier a pris les conclusions suivantes: Plaise à la Cour civile prononcer:

«que la Société St-Laurent 12-14 est sa débitrice et doit lui faire paiement de la somme de 30 000 fr. avec intérêt à 5% dès le 13 mai 1944».

Il a soutenu que la suppression de la servitude de passage lui causait un très gros préjudice qui ne serait qu'en partie compensé par la construction d'un escalier et d'un monte-charge; que cette suppression ne lui permettait plus de louer l'étage inférieur de son bâtiment comme dépôt de marchandises; que le dommage n'est pas inférieur à 30 000 fr., et il prétendait en outre que la

Seite: 31

suppression de la servitude permettait à la Société de construire quatre magasins au lieu de trois et lui rapportait ainsi un bénéfice supérieur de 100 000 fr.

La société défenderesse a conclu au déboutement du demandeur et reconventionnellement à ce qu'il plût au Tribunal prononcer:

«I. principalement., que la S. I. de St-Laurent 12 et 14 S.A. est en droit de déplacer sans indemnité l'assiette de la servitude de passage dès la cour du demandeur Albert Gaeng-Burnier jusqu'à la rue St-Laurent, dans ce sens qu'elle ne repose plus seulement sur la parcelle 194, mais également sur la parcelle 195.

II. subsidiairement, que la parcelle 194 et plus généralement les immeubles de la S. I. St-Laurent 12 et 14 S.A. sont libérés totalement de la servitude de passage dès la cour du demandeur jusqu'à la rue St-Laurent, sans indemnité.

III. plus subsidiairement, que la parcelle 194 et plus généralement les immeubles de la S. I. de St-Laurent 12 et 14 S.A. sont libérés partiellement de la servitude de passage dès la cour du demandeur jusqu'à la rue St-Laurent sans indemnité.

IV. encore plus subsidiairement et alternativement avec les conclusions V et VI, que la S. I. de St-Laurent 12 et 14 S.A. est en droit de déplacer moyennant indemnité à fixer par la Cour civile l'assiette de la servitude dans les conditions prévues sous conclusion I.

V. alternativement avec les conclusions IV et VI, que la parcelle 194 et plus généralement les immeubles de la S. I. St-Laurent 12 et 14 S.A. sont libérés totalement de la servitude de passage dès la cour du demandeur jusqu'à la rue St-Laurent moyennant indemnité à fixer par la Cour civile.

VI. alternativement avec les conclusions IV et V, que la parcelle 194 et plus généralement les immeubles de la S. I. de St-Laurent 12 et 14 S.A. sont libérés partiellement de la servitude de passage dès la cour du

Seite: 32

demandeur jusqu'à la rue St-Laurent moyennant indemnité à fixer par la Cour civile.»

La défenderesse contestait le dommage allégué par le demandeur. Elle soutenait que la servitude en question n'était pas une servitude de passage à char, mais de passage à pied, si bien que le nouvel état des lieux respectait complètement les droits du demandeur. Elle alléguait en outre qu'à la suite des travaux qu'elle avait entrepris, l'immeuble du demandeur augmenterait de valeur tout comme les

autres immeubles du quartier.

La Cour civile a commis successivement deux experts pour évaluer, d'une part, le préjudice subi par le demandeur et, d'autre part, le bénéfice que la défenderesse pouvait avoir retiré du fait de la suppression de la servitude primitive.

D. Par jugement du 22 octobre 1946, la Cour civile a statué comme suit: «Dit:

I. que la Société immobilière St-Laurent S.A. est débitrice d'Albert Gaeng de la somme de 20 000 fr. avec intérêt à 5% dès le 31 mai 1944;

II. qu'Albert Gaeng est en droit de faire inscrire, au profit du fonds no 10 192, une servitude de passage à pied d'un mètre, grevant les parcelles no 10 194 et no 10 195 et traversant le bâtiment construit sur la parcelle no 10 195 selon la surface teintée en rose sur le plan «nouvel état» annexé au présent jugement;

III. que la servitude actuelle constituée sur la parcelle no 10 194 (anciens numéros 56 a /2, 59 b et 60 b) au profit de la parcelle no 10 192 doit être radiée;

IV. que toutes autres et contraires conclusions des parties sont écartées;

V. que la Société défenderesse est condamnée aux frais et dépens.»

E. La Société immobilière St-Laurent S.A. a recouru en réforme en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral:

«1. fixer l'indemnité à 6000 fr.,

Seite: 33

2. ordonner le déplacement de l'assiette de la servitude de passage constituée sur la parcelle no 10 194 (anciens numéros 56 a/2, 59 b et 60 b) au profit de la parcelle no 10 192, la servitude ainsi déplacée devant grever les parcelles nos 10 194 et 10 195 et traverser le bâtiment construit sur la parcelle no 10 195 selon la surface teintée en rose sur le plan «nouvel état» annexé au jugement,

3. dire que chaque partie supportera ses propres frais.»

F. Gaeng-Burnier a formé un recours incident, en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral condamner la Société défenderesse à lui payer la somme de 30 000 fr. avec intérêt à 5% du 31 mai 1944.

Considérant en droit:

1. La recourante soutient que les premiers juges ont eu tort de considérer la servitude litigieuse comme une servitude de passage à char, qu'il ne s'agit que d'une servitude de passage à pied, telle qu'elle est prévue par l'art. 171 de la loi vaudoise d'introduction du code civil suisse et l'art. 66 de l'ancien code rural vaudois, et elle demande au Tribunal fédéral de revoir la question selon la jurisprudence fixée dans les arrêts Nörr contre Weber (RO 64 II 412) et Bezirksgemeinde Ennetbürgen contre Bürgenstockbahn A.-G. et consorts (RO 70 II 44). La recourante se méprend sur le sens de cette jurisprudence. Il a été jugé en effet, dans l'une et l'autre cause, que l'étendue d'une servitude ne se détermine d'après le droit nouveau qu'autant seulement qu'elle n'a pas été fixée par un acte juridique antérieur à l'entrée en vigueur de ce droit. Or cette hypothèse est précisément réalisée en l'espèce, ainsi que le prouve du reste l'argumentation même de la recourante qui tend en effet à démontrer que les premiers juges ont mal interprété les actes notariés dans lesquels il a été question de la servitude. Comme il s'agit de contrats passés sous l'empire de l'ancien droit, l'interprétation de ces actes échappe à la connaissance du Tribunal fédéral. Pour que l'étendue d'une servitude puisse être considérée comme

Seite: 34

déterminée par l'accord des parties, il n'est pas nécessaire que celles-ci aient fixé jusque dans le détail la manière dont ce droit s'exercera; il suffit qu'elles se soient servies de termes ou d'expressions ayant un sens précis à l'époque et dans le lieu en question. Or, tout en constatant que la simple stipulation d'un droit de passage doit s'entendre en règle générale, d'après l'art. 171 de la loi vaudoise d'introduction du code civil suisse, du passage de l'homme, le jugement attaqué relève qu'il ne s'agit cependant que d'une simple présomption et qui ne vaut que dans la mesure où l'origine de la servitude ou la manière dont elle a été exercée n'autorisent pas d'autres déductions, et qu'en l'espèce précisément l'examen des actes en discussion, l'état des lieux et la manière dont le passage avait été utilisé depuis sa création ne permettraient pas de douter que les parties contractantes n'eussent eu en vue la constitution d'une servitude de passage à char. Cette décision lie donc le Tribunal fédéral. On arriverait d'ailleurs au même résultat en examinant le problème au regard de l'art. 738 al. 2 CC, comme l'a fait également la Cour civile, c'est-à-dire en tenant compte des constatations du jugement quant à l'utilité de la servitude pour le fonds dominant et la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi durant plus de quarante ans.

2. Le demandeur a renoncé au cours de la procédure de mesures provisionnelles à demander le rétablissement des lieux dans l'état où ils se trouvaient avant le commencement des travaux et s'est borné, dans sa demande, à conclure à l'allocation d'une indemnité pour le préjudice résultant pour lui

de la suppression de la servitude litigieuse. Les premiers juges lui ont alloué 20 000 fr. à ce titre, en vertu des art. 41 et suiv. CO; dans son recours, il réclame 30 000 fr. Quant à la défenderesse, elle soutient que la Cour civile aurait dû appliquer l'art. 742 combiné avec l'art. 736 CC et prétend que, à ce propos, la jurisprudence du Tribunal fédéral touchant le déplacement de l'assiette des servitudes est trop restrictive; le juge aurait

Seite: 35

dû, d'après elle, autoriser le déplacement de la servitude litigieuse selon le tracé actuel et allouer au demandeur une légère indemnité du fait des désavantages qui pouvaient résulter de ce déplacement. L'art. 742, si largement qu'on l'interprète, n'est pas applicable en l'espèce, car il vise le cas d'un simple changement dans l'assiette de la servitude, alors que les constructions effectuées par la défenderesse ont modifié la nature de la servitude: au lieu d'un passage à char, le demandeur ne dispose plus en effet actuellement que d'un passage à pied. Quant à l'art. 736, il ne s'applique pas davantage. En effet, on ne saurait prétendre que la servitude de passage telle qu'elle s'exerçait auparavant eût perdu toute utilité pour le fonds dominant, ni même qu'elle n'eût plus eu qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant. La défenderesse a commencé ses travaux sans tenir aucun compte des droits du demandeur, et il est clair que si ce dernier a finalement consenti à souscrire à la convention du 14 juillet 1944, c'est parce qu'il craignait d'être éventuellement rendu responsable de l'interruption des travaux. Il n'en demeure pas moins que la défenderesse, en dépossédant le demandeur de sa servitude par un acte unilatéral, a agi illicitement. Le demandeur aurait été fondé en réalité à demander le rétablissement des lieux dans l'état antérieur aux travaux, comme il l'a d'ailleurs fait dans sa demande de mesures provisionnelles, et s'il n'a pas persisté dans ces conclusions, il n'a pas renoncé pour cela à réclamer la réparation du dommage qu'il a subi. Ce droit découle de l'art. 927 CC et non pas seulement des art. 41 et suiv. CO, encore que le dommage doive s'apprécier de la même manière dans l'un et l'autre cas.

3. Les premiers juges ont évalué le dommage causé au demandeur par la suppression du passage à char en tablant sur la «valeur vénale» de la servitude. A leur avis, une servitude a une valeur vénale, tout comme le droit de propriété. «On peut fort bien concevoir, dit le

Seite: 36

jugement, que le propriétaire du fonds dominant ne consente à céder le bénéfice de la servitude que moyennant un prix supérieur à la valeur d'usage de cette dernière, et que le propriétaire du fonds servant soit d'accord de payer ce prix pour retrouver la pleine et entière disposition de son fonds.» Les premiers juges se sont donc appliqués à rechercher «quelle aurait pu être, selon toutes vraisemblances, le prix auquel les parties se seraient arrêtées si les pourparlers avaient abouti». Pour ce qui est du demandeur, poursuivent-ils, il aurait d'abord cherché à se procurer des avantages équivalant à ceux de la servitude, par la construction, par exemple, d'un monte-charge et d'un escalier dont le coût était de 20 000 fr. environ et il aurait en outre tenu à réaliser un bénéfice sur l'opération; quant à la défenderesse, désireuse d'éliminer rapidement l'opposition du demandeur, elle aurait fait une offre qui eût pu s'élever jusqu'à concurrence de l'intérêt qu'elle avait à la suppression du passage, intérêt que les experts ont fixé à 42 000 fr. Compte tenu de ces deux éléments comme aussi du fait que l'ancien passage n'a pas été complètement supprimé et que pour ne pas présenter les mêmes avantages que l'ancien, il n'est pas sans offrir cependant quelques commodités, la Cour cantonale s'est finalement arrêtée au chiffre de 20000 fr.

Le Tribunal fédéral ne peut souscrire à ce raisonnement. Une servitude foncière n'est pas un bien susceptible d'être aliéné indépendamment de l'immeuble auquel elle est attachée et ne peut donc pas avoir de valeur en soi; elle n'en a que pour le fonds dominant, dans la mesure où elle lui procure des avantages. En second lieu, le prix pour lequel le demandeur aurait cédé son droit si les parties étaient parvenues à s'entendre ne saurait entrer en ligne de compte non plus. Il est certes possible que le demandeur, en persistant dans son refus de consentir à la suppression ou à la modification de la servitude et en spéculant sur l'intérêt qu'avait la défenderesse à poursuivre ses travaux sans interruption, eût obtenu un prix supérieur à la valeur que la servitude avait réellement pour son immeuble.

Seite: 37

Mais cela n'est pas une raison pour faire entrer ce bénéfice en ligne de compte dans le calcul de l'indemnité. Celle-ci ne peut légalement comprendre que l'équivalent du dommage effectif et qui est représenté par la moins-value subie par l'immeuble du fait de la modification de la servitude. Le demandeur ne saurait d'ailleurs obtenir plus en vertu des principes sur l'enrichissement illégitime. En se comportant comme elle l'a fait, la défenderesse s'est assurément procuré un gros avantage, mais on ne saurait dire que ce soit au détriment du demandeur si celui-ci se voit par ailleurs pleinement dédommagé de la perte de son droit.

Les experts ont fixé d'un commun accord à 12 500 fr. le capital nécessaire pour compenser la perte que le demandeur subira chaque année du fait de la suppression de la servitude de passage à char et ils ont ajouté à cette somme 700 fr. pour tenir compte de ce que le demandeur s'est trouvé durant sept mois dans l'impossibilité d'utiliser l'étage inférieur de son immeuble. Pour ce qui est de la diminution de la valeur locative de cet étage, l'un des experts l'a fixée à 8000 fr. et l'autre à 11000 fr. Il n'est pas nécessaire de départager les experts sur ce point, car ces deux sommes étant inférieures à celle de 12 500 fr. dont il a été question ci-dessus, c'est cette dernière en tous cas qu'il y aurait lieu de retenir. Mais on peut se demander si le dommage qu'il s'agit de réparer se limite réellement à la diminution de la valeur locative des locaux de l'étage inférieur de l'immeuble. Il est clair en effet que s'il y avait des raisons d'admettre qu'en modifiant la destination de l'immeuble ou d'une partie du moins de celui-ci, il aurait été possible au demandeur lui-même ou à un tiers acquéreur de tirer un meilleur parti de la servitude litigieuse, la perte de cet avantage devrait être prise en considération, et non pas seulement la diminution de la valeur locative des locaux dans leur destination actuelle. Or c'est là une question qu'il convient de faire trancher d'abord par la juridiction cantonale, le Tribunal fédéral n'étant pas actuellement en état d'y répondre. Les premiers juges verront s'il

Seite: 38

leur est nécessaire pour cela d'ordonner un complément d'expertise. Il leur appartiendra au surplus de rechercher si, en adoptant le mode de calcul de l'indemnité indiqué dans le présent arrêt, il y aurait lieu de tenir compte également d'autres éléments de dommage.

4. A l'appui des conclusions no 2 de son recours, la défenderesse soutient que le conservateur du registre foncier refusera de radier la servitude litigieuse si on ne lui fournit pas la preuve que les créanciers hypothécaires ont consenti à la radiation, tandis que si le tribunal ordonne le simple déplacement de la servitude, le consentement du créancier hypothécaire ne paraît pas être nécessaire.

Comme on l'a déjà relevé, il ne s'agit pas en l'espèce d'un changement dans l'assiette de la servitude] que le prévoit l'art. 742 CC, mais d'un acte de dépossession accompli par la défenderesse de son propre chef, laquelle se déclare disposée à concéder au demandeur une servitude d'une utilité moindre, puisqu'elle ne constitue plus qu'une simple servitude de passage à pied. C'est avec raison par conséquent que les premiers juges ont jugé nécessaire d'ordonner la radiation de l'ancienne servitude et l'inscription de la nouvelle. Il est incontestable, d'autre part, que les créanciers qui sont au bénéfice d'hypothèques grevant le fonds dominant sont intéressés à la question de la suppression de la servitude ancienne, puisque la disparition de cette servitude est de nature à diminuer la valeur de leur gage. Mais ils ne le seraient pas moins dans le cas d'un simple changement de l'assiette de la servitude que dans celui d'une radiation d'une servitude et de son remplacement par une nouvelle. La question de savoir quelles sont les dispositions à prendre pour sauvegarder les droits des créanciers hypothécaires ne fait pas l'objet du présent procès. Il incombera aux parties, quand elles auront à exécuter le jugement, ainsi qu'au conservateur du registre foncier d'aviser aux mesures nécessaires. Les art. 68 de l'ordonnance sur le registre foncier et 964 CC leur indiqueront la façon de procéder.

Seite: 39

Le Tribunal fédéral prononce:

Les recours sont admis en ce sens que le jugement attaqué est annulé et la cause renvoyée aux premiers juges pour être jugée à. nouveau dans le sens des motifs