Tribunale federale
Tribunal federal

5C.71/2006 /frs
{T 0/2}

Arrêt du 19 juillet 2006
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Raselli, Président,
Hohl et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
Epoux X._____,
demandeurs et recourants, représentés par Me Jean-Paul Salamin, avocat,

contre

La société de musique Y._____,
défenderesse et intimée, représentée par Me Nicolas Fardel, avocat,

Objet
servitude,

recours en réforme contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 31 janvier 2006.

Faits:
A.
La société de musique Y._____ est propriétaire de la parcelle n°yyy de la commune de A._____, sur laquelle se trouvent un garage (PPE n°...) et un local de musique avec galetas (PPE n°...). Elle est également propriétaire de la parcelle voisine n°zzz.

Les époux X._____ sont copropriétaires pour moitié chacun de la parcelle voisine n°xxx, qu'ils ont acquise en 1998 des époux B._____. Sur cette parcelle, sise en amont des parcelles nos yyy et zzz, sont édifiés un chalet (en amont) et un mur de soutènement (en aval). Ce mur longe la limite séparant la parcelle n°xxx des parcelles nos yyy et zzz, sans en être cependant mitoyen.
B.
Par acte du 10 juin 1978, le propriétaire de la parcelle n°aaa (actuellement parcelle n°xxx) a grevé celle-ci d'une servitude de passage à véhicules de trois mètres de large en faveur de la parcelle n°bbb (actuellement parcelles nos yyy et zzz), afin de permettre l'accès sur la dalle du garage qui avait été édifié vers 1975 sur cette dernière parcelle. Dans le même acte et en contrepartie, le propriétaire de la parcelle n°bbb a grevé celle-ci d'une servitude de passage à véhicules de trois mètres de large en faveur de la parcelle n°aaa. Chacune de ces deux servitudes a été inscrite au registre foncier comme "servitude passage à véhicule, larg. 3 m". Une route d'accès longeant le mur de soutènement et menant sur la dalle supérieure du garage a par la suite été aménagée sur le terrain, à cheval sur la limite séparant la parcelle n°xxx des parcelles nos yyy et zzz.
C.
En décembre 1988, alors que la construction d'un local de musique sur la dalle servant de toit au garage sis sur la parcelle n°bbb avait été autorisée par la commune de A._____, sans que les époux B._____ ne s'y soient opposés, ces derniers ont accepté de grever leur parcelle n°aaa d'une servitude de non-bâtir d'une largeur de huit mètres en faveur de la parcelle n°bbb ainsi que de la commune de A._____.

En 1995, la société de musique Y._____ a construit le local de musique en question. La route d'accès mentionnée ci-dessus permettait d'y accéder. Un escalier empêchait toutefois de l'emprunter pour accéder à la parcelle des époux B._____. Cet escalier a alors été supprimé et la route aménagée de telle sorte qu'elle conduise sur cette dernière parcelle, où une place de parc a ensuite été créée.

À l'heure actuelle, la largeur de la route d'accès entre le mur de soutènement et le mur gouttereau est du local de musique oscille entre 2,50 m et 3,14 m. Toutefois, l'avant-toit du local de musique surplombe la route de telle manière qu'il n'y a qu'une largeur de 1,90 m entre le bord de l'avant-toit et le mur de soutènement et une hauteur de 2,39 m entre l'avant-toit et la chaussée. De ce fait, la route ne peut être utilisée que par des voitures de tourisme et non par des camions. Cette configuration des lieux existait déjà lorsque les époux X._____ ont acquis leur immeuble en 1998, et elle n'a pas été modifiée depuis ladite acquisition.

D.

Par mémoire-demande du 14 février 2003, les époux X._____ ont ouvert action contre la société de musique Y._____, en concluant en substance à la restauration sur les parcelles nos yyy et zzz, aux frais de la défenderesse, du droit de passage de trois mètres de large en faveur de la parcelle n°xxx, sur toute la longueur et la hauteur utiles à son exercice. La défenderesse a conclu au rejet de la demande.

Lors du débat final du 28 juin 2005, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le mur de soutènement se trouvant sur leur propriété soit déplacé aux frais de la défenderesse de manière à permettre l'exercice d'une servitude de passage de trois mètres de large et d'une hauteur de quatre mètres permettant l'accès à tous véhicules. La défenderesse a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de la demande.

E.

Par jugement du 31 janvier 2006, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté la demande avec suite de frais et dépens. La motivation de ce jugement, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante :

E.a Aux termes de l'art. 730 al. 1 CC, la servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. Selon l'art. 738 CC, 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).

E.b En cas de changement de propriétaire foncier, le tiers acquéreur peut se fier de bonne foi à l'inscription, si celle-ci ne renvoie pas à d'autres documents (plans, contrat) et si elle est suffisamment précise. Toutefois, comme une personne raisonnable n'achète en principe pas une servitude de passage sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler. Lorsque l'exercice de la servitude nécessite un ouvrage (par exemple un chemin) sis sur le fonds grevé, cet ouvrage détermine le contenu et l'étendue de la servitude vis-à-vis du tiers acquéreur; dès lors, si le tracé du droit de passage est visible sur le terrain, ledit tiers devra compter avec le fait que la manière dont ce droit a été utilisé - même si elle s'écarte de l'inscription au registre foncier - va perdurer.

E.c Le titulaire de la servitude peut protéger son droit en ouvrant action, dite "confessoire", à l'encontre de celui qui trouble l'exercice de celle-ci, y compris contre le propriétaire du fonds grevé; si le trouble provient d'une construction qui empiète sur l'espace prévu pour l'exercice de la servitude, l'action peut tendre à la démolition de cette construction, à moins que le propriétaire du fonds dominant ne l'ait acceptée, fût-ce tacitement, ou si, d'une autre manière, son action constitue un abus de droit.

E.d En l'espèce, il est établi que le mur de soutènement sis sur la parcelle n°xxx a toujours bordé à l'est la route d'accès sur laquelle s'exerce le droit de passage litigieux. S'il est certes avéré que le tracé de cette route, dans sa partie comprise entre le local de musique et le mur de soutènement, n'atteint pas partout une largeur de trois mètres, cette configuration des lieux existait déjà lorsque les demandeurs ont acquis leur immeuble en 1998 et n'avait du reste jamais été remise en question par les précédents propriétaires. Les demandeurs ne peuvent dès lors, sans abuser de leur droit, revendiquer quelque cinq ans plus tard un droit de passage de trois mètres de large entre le local de musique et le mur de soutènement.

E.e De même, s'il est certes établi que l'avant-toit du local de musique empiète sur l'assiette de la route d'accès sur laquelle s'exerce le droit de passage litigieux, il faut d'emblée relever que ce local a été construit en 1995, sans opposition des précédents propriétaires de la parcelle des demandeurs, et qu'il existait déjà lorsque ces derniers ont acquis leur immeuble en 1998. Leur revendication tendant à obtenir que l'exercice de leur droit de passage puisse être assuré jusqu'à une hauteur de quatre mètres relève dès lors également de l'abus de droit. En définitive, les conclusions des demandeurs doivent donc être entièrement écartées, avec suite de frais et dépens.
F.
Contre ce jugement, les demandeurs interjettent en parallèle un recours de droit public et un recours en réforme au Tribunal fédéral. Le recours de droit public a été rejeté, dans la mesure où il était recevable, par arrêt rendu ce jour par la Cour de céans. Dans leur recours en réforme, les demandeurs concluent, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement attaqué dans le sens de l'admission des conclusions prises en instance cantonale, et subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée à l'autorité cantonale pour complètement de l'état de fait et nouveau jugement. La défenderesse n'a pas été invitée à répondre au recours en réforme.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le jugement attaqué tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire dont la valeur dépasse largement 8'000 fr., ainsi que la cour cantonale l'a constaté, conformément à l'art. 51 al. 1 let. a OJ, au considérant 4 de sa décision. Il constitue une décision finale prise par le tribunal suprême du canton du Valais et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal (cf. art. 23 al. 1 let. b CPC/VS). Le recours en réforme, interjeté en temps utile, est donc recevable au regard des art. 46, 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.
2.
2.1 Les demandeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir fait une fausse application de l'art. 738 CC. Ils soutiennent que l'inscription au registre foncier suffisait à préciser l'assiette de la servitude (cf. art. 738 al. 1 CC) et que son étendue ne pouvait donc pas être précisée par son assiette sur le terrain. De toute manière, il ne serait possible de se référer au tracé du droit de passage sur le terrain que si celui-ci avait été utilisé pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi, conditions qui ne seraient manifestement pas réalisées en l'espèce. La motivation du jugement attaqué, selon laquelle les demandeurs doivent se voir opposer la servitude telle qu'elle existait sur le terrain, serait manifestement contraire au droit et à la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon laquelle "l'acheteur d'un bien-fonds peut se fier au registre foncier, qui doit donner l'état complet des rapports juridiques de nature réelle et n'est pas tenu d'examiner sur place l'immeuble" (ATF 98 II 191). La cour cantonale aurait par ailleurs violé l'art. 6 CO en déduisant de l'absence de réaction des époux B._____ leur consentement à la construction attaquée. Enfin, les constatations de fait du jugement attaqué devraient être complétées
(art. 64 al. 2 OJ) en ce sens qu'avant la construction du local de musique, le passage ne posait pas de problème et pouvait s'exercer sur une largeur de trois mètres à compter du mur de soutènement, comme cela résulterait du rapport de l'expert ainsi que des déclarations verbalisées d'un responsable de la société de musique Y._____.
2.2 Selon les constatations de fait du jugement attaqué, les demandeurs ont acquis des époux B._____ la parcelle n°xxx en 1998 (cf. lettre A supra). Cette parcelle est au bénéfice d'une servitude de passage, inscrite au registre foncier comme "servitude passage à véhicule, larg. 3 m", grevant les parcelles nos yyy et zzz, propriété de la défenderesse (cf. lettre B supra). Toutefois, au moment de l'acquisition de la parcelle n°xxx en 1998, l'exercice de cette servitude était depuis plusieurs années limité de fait par l'implantation du local à musique que la défenderesse a construit en 1995 sur sa parcelle n°yyy. En effet, la largeur de la route d'accès entre le mur de soutènement et le mur gouttereau est du local de musique oscille entre 2,50 m et 3,14 m. En outre, l'avant-toit du local de musique surplombe la route de telle manière qu'il n'y a qu'une largeur de 1,90 m entre le bord de l'avant-toit et le mur de soutènement et une hauteur de 2,39 m entre l'avant-toit et la chaussée, de sorte que la route ne peut être utilisée que par des voitures de tourisme et non par des camions (cf. lettre C supra).
2.3 Cet état de fait scelle le sort du litige, comme on va le voir.
2.3.1 Si le tiers acquéreur d'un immeuble au profit duquel est inscrite une servitude peut se fier de bonne foi à l'inscription y relative (cf. art. 973 al. 1 CC) en ce qui concerne l'étendue de la servitude en question (cf. art. 738 al. 1 CC), il ne peut pas se fier à l'inscription quant à des points qu'elle ne précise pas, et il ne peut pas

invoquer sa bonne foi si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (cf. art. 3 al. 2 CC). Or comme une personne raisonnable n'achète en principe pas un immeuble au bénéfice d'une servitude de passage sans visiter les lieux, 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 (Paul Piotet, Le contenu d'une servitude, sa modification conventionnelle et la protection de la bonne foi, in RNRF 2000 p. 284 ss, 288). 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 (Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a/1, 1980, n. 55 ad art. 738 CC).
2.3.2 En l'espèce, lorsque les demandeurs ont acquis leur immeuble en 1998, les limitations à l'exercice de la servitude de passage litigieuse résultant de la configuration des lieux - largeur limitée à 2,50 m entre le mur de soutènement et le mur gouttereau est du local de musique; hauteur limitée à 2,39 m au-delà d'une distance de 1,90 m depuis le mur de soutènement - étaient parfaitement visibles sur le terrain. Ces limitations découlant de l'état des lieux délimitaient l'étendue de la servitude vis-à-vis de l'acquéreur du fonds dominant et sont ainsi opposables aux demandeurs. Ceux-ci ne peuvent invoquer leur bonne foi du moment que celle-ci est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'eux.
2.3.3 Le jugement attaqué se révèle ainsi conforme au droit fédéral en tant qu'il retient que les demandeurs ne peuvent invoquer un droit de passage plus étendu que celui qui pouvait être exercé lors de l'acquisition de leur immeuble en 1998 au vu de la configuration - inchangée depuis lors - des lieux. L'arrêt cité par les demandeurs (ATF 98 II 191 consid. 4) ne leur est d'aucun secours, dès lors que la question qui s'y posait était celle de savoir si l'acquéreur d'un terrain pouvait invoquer la garantie des défauts (art. 197 CO) du fait de la présence sur le terrain d'une route qui n'avait fait l'objet d'aucune inscription au registre foncier et qui l'obligeait à modifier un projet de construction. Il ne s'agissait donc pas, comme en l'espèce, de savoir si le tiers acquéreur d'un immeuble au bénéfice d'une servitude de passage peut ignorer de bonne foi les limitations à l'exercice de cette servitude, telles que la présence de bâtiments réduisant par endroits la largeur ou la hauteur du passage, qui ne ressortent pas du registre foncier mais sont clairement visibles sur le terrain (cf. consid. 2.3.1 supra).
2.3.4 Quant au reproche fait à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 6 CO en déduisant de l'absence de réaction des époux B._____ leur consentement à la construction du local de musique, il tombe à faux dès lors qu'il porte sur un fait largement antérieur à l'acquisition par les demandeurs de leur parcelle. Il en va de même de la requête tendant à compléter l'état de fait (art. 64 al. 2 OJ) en ce sens qu'avant la construction du local de musique, le passage ne posait pas de problème et pouvait s'exercer sur une largeur de trois mètres à compter du mur de soutènement. Le point de savoir si les précédents propriétaires de la parcelle des demandeurs avaient accepté la construction du local de musique litigieux, de même que celui de savoir si le passage pouvait s'exercer sur une largeur de trois mètres avant ladite construction, sont sans pertinence pour l'issue du litige. Ce qui est décisif, c'est que les demandeurs, lorsqu'ils ont acquis leur immeuble, ne pouvaient ignorer de bonne foi les limitations à l'exercice de la servitude litigieuse qui découlaient, de manière visible sur le terrain, de l'implantation du local à musique.
3.
Il résulte de ce qui précède que le recours, mal fondé, doit être rejeté. Les demandeurs, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens, puisque la défenderesse n'a pas été invitée à répondre au recours et n'a ainsi pas assumé de frais pour la procédure devant le Tribunal fédéral (art. 159 al. 1 et 2 OJ; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. V, 1992, n. 2 ad art. 159 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux.
3.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II.
Lausanne, le 19 juillet 2006
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: