Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.126/2004 /frs

Arrêt du 21 octobre 2004
IIe Cour civile

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

Parties
Fondation X._____,
demanderesse et recourante,

contre

Y._____ SA,
défenderesse et intimée, représentée par Me Reynald P. Bruttin, avocat,

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

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 23 avril 2004.

Faits:
A.
La Fondation X._____ (ci-après : la Fondation) est propriétaire, depuis le 22 décembre 2002, de la parcelle n°xxx de la commune de Z._____, sur laquelle est érigé un bâtiment d'habitation avec des arcades au rez-de-chaussée.

Cette parcelle a notamment été grevée des deux servitudes suivantes, constituées pour une durée de cinquante ans à partir du 1er octobre 1962 :
- n°yy1 : Superficie, arrivant à échéance le 1er octobre 2012, en faveur de Y._____ SA;
- n°yy2 : Passage à pied et à véhicule, échéant le 1er octobre 2012, en faveur de Y._____ SA.
L'acte constitutif, déposé au Registre foncier, précise le contenu de ces servitudes de la manière suivante :
- n°yy1 : "Une servitude personnelle de superficie, comportant pour la société Y._____ SA ou ses successeurs, le droit d'installer et exploiter ou laisser exploiter sur le fond servant, aux endroits choisis par elle, à titre de construction mobilière au sens de 677 CCS des citernes et des colonnes de distribution pour carburants";
- n°yy2 : "Une servitude personnelle de passage à pied et pour tous les véhicules permettant l'exploitation normale des installations de distribution ci-dessus et cela, aussi bien pour le personnel de Y._____ SA que pour la clientèle de la station de distribution".
B.
Une station-service a été érigée sur la parcelle et exploitée pendant de nombreuses années. Une des arcades du bâtiment d'habitation de la parcelle a été utilisée pour l'exploitation d'un garage. Les locataires successifs dudit garage ont longtemps exploité, en plus de leur activité de garagiste, la station-service. Dans le cadre de ces activités, ils ont entreposé des véhicules sur la parcelle en vue de les vendre ou de les louer.

Au milieu des années 1990, il a été mis fin à l'exploitation de la station-service à la demande de sa loca-

taire de l'époque. Y._____ SA avait accédé à cette demande, car la station-service n'était pas appelée à se développer. Les colonnes ont été démontées, mais la marquise et les citernes souterraines sont restées en place. A la suite de l'arrêt de l'exploitation de la station-service, Y._____ SA a remis à bail une partie de la parcelle sise entre le bâtiment d'habitation et la route. Les locataires successifs y ont entreposé des voitures afin de les vendre ou de les louer. La propriétaire de la parcelle de 1994 à 2000, A._____ SA, ne s'est pas opposée à l'entreposage de véhicules sur celle-ci.
C.
Postérieurement à l'acquisition de la parcelle par la Fondation le 22 décembre 2000, le garage situé dans le bâtiment d'habitation n'a plus été loué au locataire de Y._____ SA.

La Fondation a entrepris une procédure d'évacuation contre le locataire de Y._____ SA, B._____, considérant que l'entreposage de voitures et l'occupation de la parcelle en résultant étaient illicites. Après avoir obtenu un jugement d'évacuation le 21 juin 2001, elle en a suspendu l'exécution. Cette suspension a toutefois été conditionnée à la consignation des montants versés en exécution du contrat de bail conclu le 19 décembre 2000 entre Y._____ SA et M._____.
D.
Le 22 mai 2002, la Fondation a formé devant le Tribunal de première instance du canton de Genève, à l'encontre de Y._____ SA, une demande en libération de servitude et en constatation de droit. Elle a conclu à ce que le Tribunal ordonne au préposé du Registre foncier la radiation des servitudes personnelles n°yy1 et n°yy2, et à ce qu'il constate que la défenderesse n'était pas en droit d'user ou d'autoriser l'usage par des tiers de tout ou partie de la parcelle en vue d'y faire stationner des véhicules. La défenderesse s'est opposée à la demande et a conclu à ce que le Tribunal ordonne la libération des loyers consignés en sa faveur par B._____.

Par jugement du 25 septembre 2003, le Tribunal a ordonné la radiation des servitudes personnelles n°yy1 et n°yy2, a déclaré irrecevables les conclusions en constatation de droit, a condamné la défenderesse aux dépens et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a considéré que le contenu des contrats constitutifs des servitudes était clair et n'autorisait pas la défenderesse à user ou à autoriser l'usage par des tiers de tout ou partie de la parcelle en vue d'y faire stationner des véhicules. Eu égard au fait que l'exploitation de la station-service avait cessé depuis une dizaine d'années, faute de rentabilité suffisante, et au fait qu'une nouvelle exploitation nécessiterait la remise en état des installations et donc des investissements disproportionnés par rapport au rendement qui pourrait être obtenu de l'exploitation d'une station-service jusqu'en 2012, le Tribunal a retenu que les servitudes litigieuses ne seraient pas exercées dans l'avenir et qu'elles avaient ainsi perdu toute utilité au sens de l'art. 736 al. 1 CC.
E.
Par arrêt du 23 avril 2004 rendu sur appel de la défenderesse, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a annulé le jugement de première instance. Statuant à nouveau, elle a débouté la demanderesse des fins de sa demande de radiation des servitudes litigieuses, a déclaré irrecevables les conclusions en constatation de droit prises par la demanderesse et a condamné celle-ci aux dépens de première instance et d'appel. Elle a en outre déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de la défenderesse tendant à la libération des loyers consignés par B._____.

La motivation de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante :
E.a Le destin de la servitude de passage n°yy2 est intimement lié à celui de la servitude de superficie n°yy1, en ce sens que la radiation (ou au contraire le refus de la radiation) de celle-ci emporterait nécessairement la radiation (ou au contraire le maintien) de celle-là.
E.b La servitude n°yy1 emportant droit de superficie est une servitude personnelle irrégulière, à laquelle les règles générales des art. 730 ss CC sur les servitudes foncières s'appliquent mutatis mutandis. En vertu de l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour l'ayant droit; l'utilité se définit conformément au principe de l'identité de la servitude, selon lequel celle-ci ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée.

E.c Le droit de superficie permet à son titulaire d'être propriétaire des constructions et autres ouvrages qui existent sur l'immeuble grevé lors de sa constitution ou qui sont édifiées par la suite. Le superficiaire peut également utiliser le sol avoisinant la construction et prendre les mesures sans lesquelles l'exercice du droit ne sera pas possible et qui sont implicitement comprises dans l'octroi de celui-ci. Dans ce cadre, le contenu précis du droit réel conféré sera déterminé, comme pour les servitudes foncières, par l'acte constitutif auquel l'inscription dans le Registre foncier renverra. Le contrat constitutif de la servitude doit être interprété conformément au principe de la confiance, soit dans le sens où il peut être compris, selon les règles de la bonne foi, par une personne attentive raisonnant objectivement.
E.d En l'espèce, il n'apparaît pas que l'utilisation de l'emplacement délimitant le droit de superficie ait fait l'objet de dispositions particulières. Il n'apparaît notamment en rien que le stationnement de véhicules aurait été prohibé sur l'emplacement de la station-service destinée à être exploitée par la défenderesse, les activités d'une station-service supposant nécessairement la présence de véhicules sur l'emplacement qui lui a été réservé. De même, il n'a pas été mis en évidence de clause empêchant l'exploitation simultanée d'un garage pouvant se trouver dans l'une des arcades du bâtiment édifié sur la parcelle grevée.

En conséquence, il faut interpréter le contrat constitutif de la servitude n°yy1 de manière large, soit comme portant sur l'exploitation d'une station-service destinée à assurer l'approvisionnement en carburant de tous véhicules, à fournir les prestations accessoires se rapportant à cette activité (gonflage des pneus, lavage des véhicules, vente de matériel automobile voire d'autres biens de consommation) et à permettre le stationnement des véhicules devant utiliser les installations de la station-service proprement dite ou relevant de l'exploitation du garage susceptible de se trouver dans le bâtiment construit sur le fonds grevé.
E.e Par rapport à la demande de la radiation des deux servitudes, il faut seulement déterminer si l'absence d'exploitation proprement dite d'une station-service depuis le milieu des années 1990 constitue un état de fait suffisant pour retenir que la servitude avait perdu toute utilité pour son bénéficiaire au moment du dépôt de la demande de radiation le 22 mai 2002.
Pour que le motif de radiation tiré d'une absence d'utilisation d'une servitude puisse être retenu, il faut prendre en considération une période d'au moins dix ans, correspondant au délai ordinaire de prescription du droit suisse, qui est de dix ans contre vingt en Italie et trente en France. Si un délai de dix ans s'est écoulé, il y a alors lieu de présumer que tout intérêt au maintien de la servitude a disparu, à moins que son bénéficiaire n'établisse avec une haute vraisemblance qu'il exercera la servitude dans un proche avenir (Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a/1, 1980, n. 68 ad art. 736 CC).
En l'espèce, la station-service a été fermée depuis le milieu des années 1990. En date du 22 mai 2002, le délai de dix ans mentionné ci-dessus n'était ainsi pas écoulé, de sorte qu'on ne peut soutenir en l'état que la servitude en question aurait perdu toute utilité, ce d'autant qu'il ne résulte pas des faits constatés qu'une reprise d'exploitation donnerait lieu à des difficultés particulières ou ne serait pas rentable, la Cour ne retenant pas l'approche du Tribunal sur ces points. En conséquence, la demande de radiation des deux servitudes doit être rejetée.
F.
Agissant par la voie du recours en réforme au Tribunal fédéral, la demanderesse conclut à ce que l'arrêt de la Cour de justice soit réformé dans le sens de la confirmation du jugement de première instance, les dépens des instances cantonales et fédérale étant mis à la charge de la défenderesse.

La défenderesse conclut avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
L'arrêt entrepris est une décision finale prise par le tribunal suprême d'un canton, au sens de l'art. 48 al. 1 OJ. Portant sur des droits de nature pécuniaire, il est susceptible d'un recours en réforme, dès lors que, comme l'expose la demanderesse dans son recours en réforme conformément à l'art. 55 al. 1 let. a OJ, les droits contestés dans la dernière instance cantonale dépassent largement la valeur d'au moins 8'000 fr. exigée par l'art. 46 OJ (cf. ATF 121 III 52, consid. 1a non publié; 114 II 426, consid. 1 non publié; 107 II 331, consid. 1 non publié). Interjeté dans le délai fixé par l'art. 54 al. 1 OJ et dans les formes prévues par l'art. 55 OJ, le recours est par ailleurs recevable au regard de ces dispositions.

2.
2.1 La demanderesse reproche à l'autorité cantonale d'avoir interprété le contrat constitutif de la servitude n°yy1 de manière trop extensive (cf. lettre E.d supra) et d'avoir admis qu'une servitude de superficie relative à des citernes et à des colonnes de distribution d'essence autorisait son titulaire à exercer exclusivement un commerce de voitures d'occasion, ce qui violerait le principe de l'identité de la servitude applicable dans le cadre de l'art. 736 CC. La cour cantonale aurait en outre violé cette disposition en rejetant la demande de radiation de la servitude, sur la seule base d'une citation de Liver, pour le motif qu'il ne s'était pas écoulé dix ans depuis la cessation d'exploitation de la station-service (cf. lettre E.e supra).
2.2 Aux termes de 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, respectivement pour le bénéficiaire de la servitude puisque l'art. 736 CC est aussi applicable aux servitudes personnelles (cf. Petitpierre, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2e éd. 2003, n. 7 ad art. 736 CC). Cette faculté découle du principe général selon lequel une servitude doit présenter un intérêt raisonnable pour l'ayant droit (ATF 121 III 52 consid. 2a; 108 II 39 consid. 3b; 107 II 331 consid. 3 p. 334/335; Steinauer, Les droit réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 2263). 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 (ATF 121 III 52 consid. 2a; 117 II 536 consid. 4b; 114 II 426 consid. 2a; 107 II 331 consid. 3 p. 335; 100 II 105 consid. 3b p. 116 et les références citées; arrêt non publié C.216/1980 du 18 décembre 1980, reproduit in RNRF 1983 p. 119, consid. 4b). 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).
2.3 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. Dans la mesure où l'inscription est peu claire, incomplète ou - ce qui est fréquent - sommaire, il est cependant nécessaire de recourir à d'autres éléments d'interprétation tels que son "origine", à savoir l'acte constitutif de la servitude (art. 738 al. 2 CC; ATF 130 III 554 consid. 3.1; 121 III 52 consid. 2a; Steinauer, op. cit., n. 2292). Ce dernier 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 les règles de la bonne foi; toutefois, vis-à-vis de tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 CC); celle-ci interdit de prendre en considération les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté personnelle des constituants mais qui, dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, 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 références citées). C'est dans ce sens qu'il a pu être dit, de manière quelque peu simplifiée, que vis-à-vis d'un tiers, le contrat constitutif de servitude doit être interprété conformément au principe de la confiance, soit dans le sens où il peut être compris, selon les règles de la bonne foi, par une personne attentive raisonnant objectivement (ATF 130 III 554 consid. 3.1; cf. ATF 108 II 542 consid. 2). Une telle interprétation selon le principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 129 III 118 consid. 2.5, 702 consid. 2.4 et les arrêts cités).
2.4 En l'espèce, le contenu et l'étendue des servitudes litigieuses résulte clairement de l'acte constitutif déposé au Registre foncier, tel qu'il doit être interprété selon le principe de la confiance. Il s'agit d'une servitude de superficie (n°yy1) pour des installations de distribution de carburant (citernes et colonnes), permettant à son bénéficiaire d'aménager et d'exploiter lesdites installations sur le fonds servant, assortie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules (n°yy2) permettant l'exploitation normale des installations de distribution en question. Autrement dit, les servitudes litigieuses permettent à leur bénéficiaire d'aménager sur le fonds servant des installations de distribution de carburant et d'y exploiter une station-service, ce qui implique le passage et le bref stationnement des véhicules de la clientèle, du personnel ou encore des fournisseurs.

La cour cantonale pouvait ainsi à bon droit interpréter le contrat constitutif des servitudes en ce sens qu'il portait sur l'exploitation d'une station-service et permettait le stationnement des véhicules devant utiliser les installations de la station-service (cf. lettre E.d supra). En revanche, rien n'autorisait les juges cantonaux à affirmer, du seul fait qu'il n'avait pas été mis en évidence de clause empêchant l'exploitation simultanée d'un garage susceptible de se trouver dans le bâtiment édifié sur la parcelle grevée, que les servitudes litigieuses permettaient également le stationnement de véhicules relevant de l'exploitation du garage précité (cf. lettre

E.d supra). L'exploitation dudit garage par le propriétaire de l'immeuble ou son ayant-droit (par exemple un locataire) et celle de la station-service par la défenderesse ou son ayant-droit relevaient en effet de régimes juridiques parfaitement distincts. Lors même qu'une seule personne a réuni pendant des années les qualités de locataire tant de la défenderesse que du propriétaire de l'immeuble, elle n'avait rien à voir, en cette seconde qualité, avec la servitude.

En tous les cas, les servitudes en question ne peuvent manifestement pas être interprétées, selon le principe de la confiance, en ce sens qu'elles permettraient d'exploiter sur le fonds servant, en lieu et place d'une station-service désaffectée depuis le milieu des années 1990, exclusivement un commerce de voitures d'occasion. L'exploitation d'un tel commerce, qui implique le stationnement à demeure des véhicules offerts à la vente, représente un changement d'affectation manifeste de la superficie concernée par la servitude.
2.5 Compte tenu du contenu des servitudes litigieuses tel qu'il ressort d'une interprétation du texte clair de l'acte constitutif selon le principe de la confiance (cf. consid. 2.3 et 2.4 supra), force est de constater, au regard du principe de l'identité de la servitude, que l'usage actuel des servitudes litigieuses ne présente plus, pour leur titulaire, un intérêt conforme à leur but initial (cf. consid. 2.2 supra).

Comme les servitudes litigieuses avaient ainsi perdu, au moment du dépôt de la demande, toute utilité pour leur bénéficiaire au regard du but originaire en vue duquel elles avaient été créées, la demanderesse, propriétaire du fonds servant, peut exiger leur radiation en vertu de l'art. 736 al. 1 CC, à moins que l'intérêt à un usage conforme à leur but initial puisse renaître dans un avenir prévisible (Steinauer, op. cit., n. 2269 et les références citées; ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références citées). Il ne suffit toutefois pas que la renaissance d'un tel intérêt soit théoriquement possible; il faut au contraire qu'elle présente une certaine probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références citées).

En l'espèce, il n'apparaît pas qu'il y ait une probabilité concrète d'un nouvel usage des servitudes litigieuses dans leur but initial. En effet, la défenderesse, qui a remis à bail une partie de la parcelle sise entre le bâtiment d'habitation et la route pour l'entreposage de véhicules d'occasion, ne prétend pas qu'il y aurait une probabilité concrète d'une nouvelle exploitation, sur le fonds servant, d'une station-service - dont une partie des installations nécessaires à l'exploitation a été démontée au milieu des années 1990 - d'ici à l'échéance des servitudes le 1er octobre 2012. Elle se borne au contraire à l'affirmation théorique que la remise en exploitation de la station-service "est tout à fait envisageable si le locataire le souhaite", tout en soutenant principalement que "l'exploitation actuelle de la station-service avec entreposage de véhicules d'occasion entre tout à fait dans l'assiette de la servitude".
2.6 Dans ces conditions, la cour cantonale a violé l'art. 736 al. 1 CC en rejetant la demande de radiation des servitudes litigieuses présentée par la demanderesse.

On ne saurait, comme l'ont fait les juges cantonaux en se référant à l'opinion de Liver (Zürcher Kommentar, Band IV/2a/1, 1980, n. 68 ad art. 736 CC), refuser la radiation pour le motif qu'il ne s'était pas écoulé dix ans, au moment du dépôt de la demande, depuis la cessation d'exploitation de la station-service (cf. lettre E.e supra). En effet, lorsque Liver propose de se référer à la durée du délai de prescription ordinaire, qui est de dix ans en droit suisse contre vingt en droit italien et trente en droit français, c'est uniquement pour le cas où l'absence prolongée d'exercice d'une servitude constitue le seul élément qui permettrait de présumer - cette présomption pouvant être renversée - que cette servitude a perdu tout intérêt pour son bénéficiaire. Or il en va différemment lorsque, depuis plusieurs années, une servitude de superficie n'est plus exercée conformément à son but initial - et ne peut l'être dès lors que les installations nécessaires ont été partiellement démontées - mais est au contraire utilisée dans un autre but. En pareil cas, à moins qu'il n'y ait de probabilité concrète que la servitude soit à nouveau exercée conformément à son but initial dans un avenir prévisible (cf. consid. 2.5 supra), le propriétaire
du fonds servant peut exiger la radiation de la servitude sans devoir attendre, comme le voudrait la solution adoptée par la cour cantonale, que le bénéficiaire de la servitude ait d'abord utilisé pendant dix ans la servitude à des fins autres que celles pour lesquelles elle avait été constituée.
3.
Il résulte de ce qui précède que le recours, fondé, doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que le

jugement rendu le 25 septembre 2003 par le Tribunal de première instance du canton de Genève est confirmé. La cause sera par ailleurs renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle se prononce à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (cf. art. 157 et 159 al. 6 in fine OJ).
La défenderesse, qui succombe, supportera les frais de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la demanderesse puisque celle-ci, plaidant en personne, n'a pas eu de débours ni de frais d'avocat (art. 159 al. 1 et 2 OJ; art. 1er al. 2 et art. 2 du Tarif pour les dépens alloués à la partie adverse dans les causes portées devant le Tribunal fédéral, RS 173.119.1).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que le jugement rendu le 25 septembre 2003 par le Tribunal de première instance du canton de Genève est confirmé.
2.
Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge de la défenderesse.
3.
La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 21 octobre 2004
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: