Urteilskopf

93 II 185

26. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 9 mars 1967 dans la cause Bourgeoisie de Chermignon contre Burgener et consorts.
Regeste (de):
Errichtung einer Bauverbots-Dienstbarkeit gegen Zahlung einer jährlichen Abgabe.

Natur der Vereinbarung.

Die Uneinigkeit der Parteien über die Höhe der Abgabe (die nach 50 Jahren neu festgesetzt werden sollte) lässt die Dienstbarkeit nicht dahinfallen.

Festsetzung dieses Betrages durch den Richter.

Regeste (fr):
Constitution d'une servitude de non-bâtir contre paiement d'une redevance annuelle.

Nature de la convention.

Le désaccord des parties sur le montant de la redevance (qui devait être fixé à nouveau après 50 ans) ne rend pas la servitude caduque.

Fixation de ce montant par le juge.

Regesto (it):
Costituzione di una servitù di non costruire mediante pagamento di un canone annuo.

Natura della convenzione.

Il disaccordo delle parti sull'ammontare del canone (che doveva essere fissato di nuovo dopo 50 anni) non rende la servitù caduca.

Determinazione di questo importo da parte del giudice.

Sachverhalt ab Seite 186

Résumé des faits:
Le 11 octobre 1912, la Bourgeoisie de Chermignon a vendu à Marc Burgener, Dominique Clivaz et Alfred Jaeckle une parcelle de 25 000 m2, sise à Chorecrans, sur le territoire de la commune de Chermignon, pour le prix de 2 fr. le m2, soit au total 50 000 fr. Les acquéreurs s'engageaient à édifier sur la parcelle vendue un ou plusieurs hôtels d'une valeur imposable d'un million de francs au minimum. La Bourgeoisie s'obligeait de son côté à ne pas construire sur les fonds voisins, dont elle demeurait propriétaire, moyennant le paiement par

les acquéreurs ou leurs ayants cause d'une redevance annuelle de 0,01 fr. par m2. La redevance était fixée pour un terme de 50 ans dès l'homologation de la convention par le Conseil d'Etat. A l'expiration de ce terme, une nouvelle convention devait être passée au sujet du prix. Le Conseil d'Etat du canton du Valais a homologué la convention le 7 février 1913. Les acquéreurs ont construit en 1928 l'Hôtel Carlton, qui est compris dans la station de Crans sur Sierre et qui est exploité actuellement par une société anonyme. Le 4 décembre 1962, la Bourgeoisie de Chermignon a introduit contre Donato Burgener et consorts, ayants cause des acquéreurs qui avaient signé le contrat de 1912, une action tendant à faire prononcer que la servitude de non-bâtir avait cessé d'exister dès le 7 février 1963, du moment que les parties n'avaient pas pu se mettre d'accord pour fixer la nouvelle redevance, et que cette servitude devait être radiée au registre foncier. Subsidiairement, la demanderesse requérait une augmentation de la redevance. Les défendeurs ont conclu au rejet de la demande. Ils ont proposé que la redevance fût majorée en fonction de la dépréciation de la monnaie ou, subsidiairement, fixée par le juge. Statuant le 15 juin 1966, le Tribunal cantonal valaisan a rejeté la demande principale et fixé la redevance annuelle à 0,40 fr. par m2 grevé de la servitude d'interdiction de bâtir. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme de la Bourgeoisie de Chermignon.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. L'acte du 11 octobre 1912 est un contrat complexe dans lequel les parties ont combiné notamment une vente immobilière avec la constitution, moyennant paiement d'une redevance annuelle, d'une servitude de non-bâtir en faveur des acheteurs, grevant une partie de la surface dont la venderesse conservait la propriété. Les parties ont fixé le montant de la redevance pour la durée de cinquante ans et prévu qu'à ce terme, elles passeraient une nouvelle convention pour régler le prix. Le terme échu, elles n'ont pas réussi à s'entendre au sujet de la redevance. Selon la recourante, leur désaccord sur ce point, qualifié par elle d'essentiel, entraînerait la caducité de la servitude et sa radiation au registre foncier. L'argumentation développée à l'appui du recours se heurte au texte même, au but et au sens de la convention. Les parties n'ont pas déclaré qu'à défaut d'accord sur le montant de la redevance, après cinquante ans, la servitude deviendrait caduque. Elles ne l'ont pas davantage admis implicitement. Elles ont constitué la servitude d'interdiction de bâtir pour une durée indéterminée, comme c'est la règle (LIVER, Kommentar zum ZGB, n. 62 ad art. 730 CC). Le but visé par les contractants exigeait d'ailleurs qu'il en fût ainsi. En effet, la recourante a vendu un terrain de 25 000 m2 aux auteurs des intimés, qui s'engageaient à y construire un ou plusieurs hôtels d'une valeur d'un million de francs. Elle cherchait de la sorte à promouvoir l'essor d'une station touristique. Pour assurer le dégagement, la lumière, la vue et la tranquillité nécessaires à l'exploitation des hôtels projetés, elle a constitué en faveur des acquéreurs une servitude qui interdisait de construire sur une vaste surface. Par sa nature même, l'intérêt à cette servitude n'était pas limité dans le temps, mais au contraire permanent et durable. Plus la station se développait, plus il était utile aux propriétaires des fonds dominants de conserver un espace non bâti qui ménage la tranquillité des lieux et laisse la vue libre. La Cour cantonale relève que l'utilité de la servitude a plutôt augmenté que diminué. Les citadins désirent toujours plus fuir la promiscuité des villes et séjourner dans un endroit calme qui présente un paysage agréable. Déjà valables en 1912, ces considérations le sont plus encore aujourd'hui. Aussi ne saurait-on admettre, en l'absence d'une clause contractuelle qui le dispose expressément,

que la servitude soit devenue caduque parce que les parties ne se sont pas entendues sur le montant de la nouvelle redevance.

4. Contrairement à l'opinion de la recourante, le Tribunal cantonal n'a pas violé l'art. 2 al. 2 CO en fixant la redevance sur laquelle les parties n'ont pas pu s'entendre. Cette disposition légale est certes mentionnée dans le jugement attaqué, mais avec la précision qu'elle serait applicable par analogie plutôt que directement. Il est vrai que l'art. 2 al. 2 CO ne confère au juge, à défaut d'accord entre les parties contractantes, le pouvoir de régler que les points secondaires en tenant compte de la nature de l'affaire. Mais le texte légal en question n'épuise pas tous les cas où le juge intervient pour fixer les effets d'un contrat; la doctrine cite d'autres hypothèses (cf. par exemple W. YUNG, Les éléments objectifs dans les contrats, Etudes de droit commercial en l'honneur de Paul Carry, Genève 1964, p. 178 ch. 4). Point n'est besoin d'envisager en l'espèce l'application de la clausula rebus sic stantibus, du moment que les parties sont elles-mêmes convenues d'une revision de la redevance après cinquante ans (cf. RO 88 I 189 consid. 6). Le litige porte uniquement sur le montant de la redevance, soit de la contreprestation que les bénéficiaires de la servitude doivent fournir, en vertu du contrat, au propriétaire du fonds servant. Peu importe à cet égard que l'on considère la constitution d'une servitude moyennant une contre-prestation comme une vente (WIELAND, Sachenrecht, n. 4 a ad art. 731 CC) ou comme un contrat innommé (cf. LIVER, op.cit., n. 49 ss. ad art. 732 CC). De toute manière, la Cour cantonale n'a pas complété le contrat sur un point essentiel que les parties n'auraient ni réglé ni même envisagé en 1912, mais elle a suppléé au défaut d'accord des parties sur le montant de la nouvelle redevance due par les intimés à partir du 7 février 1963, terme de revision prévu dans le contrat. Or il suffit que le contenu et l'étendue des prestations promises soient déterminables pour que le contrat vienne à chef (VON TUHR/SIEGWART, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, tome I, § 24 V p. 182; cf. art. 184 al. 3 CO pour la détermination du prix de vente). Cela vaut à plus forte raison lorsque le juge n'est pas appelé à compléter un contrat qui présentait une lacune dès son origine, mais seulement à en préciser ultérieurement les effets, à défaut d'accord des parties sur un point qu'elles avaient soumis elles-mêmes

à une revision. Le juge fixe alors l'étendue de la prestation due selon l'équité, en tenant compte des éléments que lui fournit le contrat (VON TUHR, loc.cit.) et des circonstances (cf. art. 184 al. 3 CO). Ainsi, le Tribunal fédéral a déterminé la quantité de litres/minute que le bénéficiaire d'une servitude de prise d'eau était en droit de prélever (RO 88 II 507 s. consid. 5). De même, il est appelé parfois à modifier une redevance fixée dans une concession pour l'utilisation de la force hydraulique et soumise à revision; il a précisé que la redevance devait alors être adaptée dans la mesure où les facteurs qui avaient concouru à sa fixation se trouvaient eux-mêmes modifiés, afin de lui conférer une valeur constante et de maintenir les deux parties dans la situation initiale qu'elles avaient créée par leur accord (RO 88 I 187). Le juge suit les mêmes principes, comme l'a relevé la Cour cantonale, lorsqu'il intervient, en vertu de l'art. 2 CC sur lequel repose la clausula rebus sic stantibus, pour rétablir l'équilibre contractuel gravement rompu par des circonstances imprévisibles (cf. RO 59 II 374 ss.; MERZ. Kommentar, n. 189, 221 ss. ad art. 2 CC; MERZ, Die Revision der Verträge durch den Richter, RDS 1942, p. 394 a ss.; DESCHENAUX, La revision des contrats par le juge, RDS 1942, p. 511 a ss.).