

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



{T 0/2}
5A_1016/2015

Arrêt du 15 septembre 2016 Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Marazzi et Schöbi.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

Communauté des copropriétaires de la propriété par étages A._____,
représentée par Me Laurent Schuler, avocat,
recourante,

contre

B._____,
représenté par Me Sophie de Gol Cipolla, avocate,
intimé.

Objet

mesures provisionnelles (rectification du registre foncier),

recours contre le jugement de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais du 20 novembre 2015.

Faits :

A.

A.a Par acte authentique instrumenté le 15 juin 1973, C._____ SA a constitué la propriété par étages " A._____ " sur la parcelle no 139 de la commune de U._____. Dite parcelle porte désormais le no 199 suite à la procédure de mensuration cadastrale.

Selon l'acte constitutif de la propriété par étages, " [l]e vide sanitaire au sous-sol étant beaucoup plus conséquent que nécessaire et prévu, ses locaux restent à disposition de la société C._____ S.A. Cette société pourra au besoin les faire inscrire comme PPE, les utiliser, les vendre ou les mettre en location à son profit. Procuration est donnée pour inscrire cette éventuelle PPE supplémentaire. "

Cette clause est reprise à l'identique à l'art. 36 du règlement d'administration et d'utilisation (ci-après: RAU) du bâtiment, lequel a été annexé à l'acte constitutif de la propriété par étages pour en faire partie intégrante et inscrit au registre foncier.

A.b Par acte instrumenté le 18 mars 1995, C._____ SA a constitué une " servitude personnelle d'utilisation de vide sanitaire, librement cessible et transmissible " à charge de la parcelle no 199 et en faveur de la société D._____ SA.

Par acte notarié du 5 mars 2001, la communauté des copropriétaires de la propriété par étages " A._____ " (ci-après: la communauté) et la société D._____ SA ont conclu une convention par laquelle les copropriétaires retirent leur " opposition de principe " à la constitution de huit chambres dans le vide sanitaire.

La servitude d'utilisation du vide sanitaire a été cédée à B._____ selon acte authentique instrumenté le 14 avril 2003.

Le 7 novembre 2014, B._____ et E._____ ont conclu une convention par laquelle le premier nommé cédait temporairement au second la servitude précitée, à compter du 1er novembre 2014 et moyennant le versement mensuel d'un montant de 3'700 fr.

Le 14 mars 2015, la communauté, réunie en assemblée extraordinaire, a décidé de supprimer l'art. 36 du RAU.

B.

Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 21 avril 2015, la communauté a pris à l'encontre de B._____ les conclusions suivantes:

"1. Interdiction est faite au conservateur du Registre foncier de Sion, respectivement au cadastre de la Commune de U._____, d'opérer une quelconque inscription au grand-livre du Registre foncier, respectivement au cadastre, en relation avec la servitude xxxxx, soit la servitude personnelle d'utilisation du vide sanitaire sur la parcelle 199 de la Commune de U._____, en faveur de B._____.

2. Dite interdiction restera en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois qui suivra une décision définitive et exécutoire rendue dans le procès à intervenir entre la Communauté des copropriétaires par étages " A._____ " et B._____.

3. Un délai de trois mois est imparti à la requérante Communauté des copropriétaires par étages " A._____ " pour ouvrir action à l'encontre de B._____, conformément à l'article 263 CPC ".

Dites requêtes ont été rejetées par le juge des districts d'Hérens et Conthey le 22 avril 2015, respectivement le 17 juillet 2015.

Statuant le 20 novembre 2015 sur l'appel interjeté par la communauté, le juge unique de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais l'a rejeté.

C.

Agissant le 22 décembre 2015 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, la communauté (ci-après: la recourante) conclut à la réforme de l'arrêt attaqué, en ce sens que son appel est admis dans le terme de ses conclusions prises dans sa requête de mesures provisionnelles. La recourante invoque la violation de son droit d'être entendue, l'établissement manifestement inexact des faits ainsi que l'application arbitraire de l'art. 261 CPC.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

D.

Sur demande du recourant qui invoquait la tenue de pourparlers transactionnels entre les parties, la procédure a été suspendue par ordon-

nance présidentielle du 19 mai 2016; cette suspension a été prolongée par ordonnance présidentielle du 4 juillet 2016.

La procédure a finalement repris le 7 septembre 2016, le recourant indiquant que les discussions entre les parties n'avaient pas permis de parvenir à un compromis.

Considérant en droit :

1.

1.1

1.1.1 Les mesures provisionnelles sont des décisions incidentes au sens de l'art. 93 LTF lorsque leur effet est limité à la durée d'un procès en cours ou à entreprendre par la partie requérante, dans un délai qui lui est imparti (ATF 137 III 324 consid. 1.1; 136 V 131 consid. 1.1.2; 134 I 83 consid. 3.1). Peu importe à cet égard que la requête soit admise ou rejetée (arrêt 4A_478/2011 du 30 novembre 2011 consid. 1.1). Telle est la nature de la décision entreprise, le blocage du registre foncier sollicité en relation avec la servitude d'utilisation du vide sanitaire étant ici réclamée en vue d'un procès principal.

1.1.2 La recevabilité d'un recours en matière civile suppose en conséquence que la décision querellée soit de nature à causer un préjudice irréparable aux termes de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, la condition de l'art. 93 al. 1 let. b LTF étant d'emblée exclue s'agissant de mesures provisionnelles (ATF 137 III 589 consid. 1.2.3; arrêt 5A_8/2012 du 24 février 2012 consid. 2.3). Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable au sens de la disposition précitée que s'il cause un inconvénient de nature juridique, qui ne puisse pas être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 consid. 2; 138 III 190 consid. 6). Il en est ainsi en l'espèce dès lors qu'en l'absence de la mesure provisionnelle requise, l'intimé pourrait transférer la servitude litigieuse à un tiers, empêchant la radiation visée par la recourante dans le procès qu'elle entend ouvrir au fond (art. 975 al. 2 CC).

1.2 La décision attaquée a été rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et le recours a été interjeté dans le délai (art. 46 al. 1 let. c et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF).

1.3 La valeur litigieuse ne ressort pas de la décision cantonale; la recourante prétend qu'elle serait supérieure à 30'000 fr. en tant que la servitude était estimée à 40'000 fr. lors de sa constitution et que le prix de son transfert de l'intimé à E._____ se chiffrerait selon leur convention à 440'000 fr. Cette question souffre cependant de rester indéfinie: en tant que le recours porte sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF et que seule la violation de droits constitutionnels peut en conséquence être invoquée (cf. consid. 2 infra), le pouvoir de cognition du Tribunal fédéral dans le cadre du recours en matière civile est en effet identique à celui qui serait le sien dans le cadre d'un recours constitutionnel subsidiaire.

2.

L'arrêt entrepris, qui confirme une décision rejetant une requête de mesures provisionnelles fondée sur les art. 261 ss CPC, constitue une décision sur mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF (ATF 138 III 728 consid. 2.2). La recourante ne peut dès lors se plaindre que d'une violation de ses droits constitutionnels. Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, le Tribunal fédéral n'examine celle-ci que si de tels moyens ont été invoqués et motivés par le recourant, à savoir exposés de manière claire et détaillée («principe d'allégation»; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2 et 349 consid. 3 et les références). La partie recourante doit ainsi indiquer quelle disposition constitutionnelle aurait été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation (ATF 134 II 349 consid. 3; 133 III 393 consid. 6).

3.

3.1 La recourante invoque la violation de son droit d'être entendue, grief qu'il convient d'examiner en premier lieu (ATF 138 I 232 consid. 5.1). Elle soutient à cet égard que rien ne lui permettait en l'espèce de penser que la cour cantonale examinerait sa bonne foi, si bien qu'elle n'aurait ainsi pas été en mesure de se déterminer en toute connaissance de cause sur cette question; en omettant d'interpeller les parties à ce sujet l'autorité intimée aurait de surcroît fait une application arbitraire de l'art. 56 CPC.

3.2 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. accorde aux parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2). Le droit de

s'exprimer sur tous les points importants avant qu'une décision ne soit prise s'applique sans restriction pour les questions de fait. Le juge n'a pas en revanche à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder sa décision (ATF 126 I 97 consid. 2b); exceptionnellement, il doit toutefois interpeller les parties lorsqu'il envisage de fonder son jugement sur une norme ou un motif juridique qui n'a jamais été évoqué au cours de la procédure et dont aucune des parties ne s'était prévalu, ni ne pouvait supputer la pertinence (ATF 124 I 49 consid. 3c; 123 I 63 consid. 2d; 115 la 94 consid. 1b; 114 la 97 consid. 2a).

L'art. 56 CPC prévoit que le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter.

3.3 Rapportant le contenu des déterminations de l'intimé, le juge cantonal a relevé que celui-ci fondait ses prétentions sur l'art. 661 CC et qu'il soutenait que le comportement de la recourante relèverait de l'abus de droit. La motivation cantonale n'était donc pas inédite puisqu'elle se fondait en partie sur l'argumentation développée par l'intimé, que la recourante pouvait librement réfuter. Le grief du droit d'être entendu est donc infondé. L'application arbitraire de l'art. 56 CPC n'entre pas en considération.

4.

La recourante invoque également l'établissement arbitraire des faits.

4.1 Elle prétend en substance que la cour cantonale aurait arbitrairement retenu son absence de réaction pendant des décennies pour en déduire que l'intimé pouvait valablement conclure qu'elle ne contestait pas la servitude litigieuse. La recourante soutient avant tout qu'elle n'aurait jamais été informée de l'existence d'une servitude personnelle au bénéfice de la société D._____ SA et qu'elle n'aurait jamais donné son accord formel à sa création; elle affirme ensuite que la convention passée le 5 mars 2001 ne ferait aucunement référence à cette servitude; elle reproche enfin à la cour cantonale de ne pas avoir retenu que son mandataire aurait indiqué, le 3 novembre 2015, que l'assemblée des copropriétaires n'avait pas donné mandat à l'administrateur pour signer cette dernière convention et qu'elle avait posé différentes conditions à cette signature.

4.2 Il convient d'abord de déterminer si la recourante peut effectivement prétendre ignorer que la parcelle no 199, dont elle est propriétaire, était grevée de la servitude litigieuse. La cour cantonale a retenu à cet égard que la recourante en avait été informée dès 1995 en tant que l'acte constitutif avait été inscrit au registre foncier. Or celle-ci se limite à simplement prétendre ne pas en avoir été avisée. Bien que la recourante ait mis en doute la validité de l'inscription devant les instances cantonales, elle n'invoque pas, devant le Tribunal de céans, que la cour cantonale aurait arbitrairement admis la légitimité de la société C._____ SA à constituer la servitude litigieuse et à en requérir ainsi l'inscription, se borner à affirmer qu'elle n'aurait jamais validé cet acte étant à cet égard insuffisant en référence aux exigences de motivation sus-exposées (consid. 2 supra). Admettre que la recourante ne peut avoir ignoré l'existence de la servitude litigieuse s'impose d'autant plus au regard de la fiction posée par l'art. 970 al. 4 CC, dès lors que la validité de l'inscription n'est pas efficacement contestée par l'intéressée (cf. STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 590a et les références).

Partant de cette prémisse, il faut retenir, avec la cour cantonale, que la recourante n'a jamais discuté la servitude litigieuse avant d'introduire la présente procédure en 2015. L'on ne saisit pas en quoi l'apparente remise en cause, en novembre 2015, de la convention passée le 5 mars 2001 permettrait de parvenir à une conclusion différente.

5.

La recourante prétend que l'art. 261 CPC aurait été arbitrairement appliqué par la cour cantonale.

5.1 Le magistrat cantonal a considéré que la servitude avait été constituée en 1995 par la société C._____ SA en se fondant sur l'acte constitutif de la PPE ainsi que sur l'art. 36 RAU sans qu'elle ne soit remise en question par la recourante et ce jusqu'en 2015. Il a ensuite relevé que la servitude avait été cédée à l'intimé en 2003, sans encore que la recourante ne s'y oppose. Celui-ci, inscrit comme titulaire au registre foncier, pouvait valablement conclure à ce que l'intéressée ne contestait pas la servitude litigieuse, faute de réactions pendant plusieurs décennies. Le juge cantonal en a déduit que l'intimé, dont la bonne foi semblait donnée, au contraire de celle de la recourante, avait acquis la servitude par prescription acquisitive (art. 661 CC) et que ses droits acquis ne pouvaient a priori plus être

remis en cause. Le magistrat en a conclu que la recourante n'était en conséquence pas parvenue à rendre vraisemblable sa prétention au fond, à savoir l'action en rectification du registre foncier.

5.2 Se référant par analogie aux principes posés par la jurisprudence en matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, la recourante affirme que le refus de procéder au blocage du registre foncier ne pourrait intervenir que si le droit n'existe clairement pas ou que l'action au fond se révèle manifestement mal fondée. La recourante estime ainsi que le juge cantonal aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en jugeant, au stade des mesures provisionnelles déjà, que son action au fond était dénuée de chance de succès.

5.3 Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte – ou risque de l'être – et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 8 ad art. 261 CPC). L'inscription provisoire d'une hypothèque légale, dont la recourante invoque l'application des conditions par analogie, est accordée à des conditions plus larges encore que la simple vraisemblance: vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, dite inscription ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (parmi plusieurs: ATF 86 I 265 consid. 3; 137 III 563 consid. 3.3).

5.4 L'on ne saisit pas en l'espèce pour quelles raisons ces règles plus souples devraient être appliquées au blocage du registre foncier sollicité par la recourante, le seul fait qu'il s'agisse également d'une mesure conservatoire, ainsi que l'invoque l'intéressée, n'étant manifestement pas suffisant à cet égard. La recourante n'est au demeurant pas parvenue à démontrer que le juge cantonal aurait arbitrairement retenu son absence de réaction à la constitution de la servitude (consid. 4.2 supra), puis à sa cession. En tant que ces circonstances ont précisément permis au magistrat de fonder la bonne foi de l'intimé et d'écarter celle de la recourante, pour dénier ainsi à celle-ci la vraisemblance de

sa prétention au fond, l'on ne saurait retenir que la juridiction précédente aurait abusé de son appréciation dans l'application de l'art. 261 CPC.

6.

Le recours doit être rejeté aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Aucun dépens n'est attribué à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 15 septembre 2016

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

Le Président :

La Greffière :

von Werdt

de Poret Bortolaso