



5A_372/2017

Arrêt du 2 novembre 2017

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Herrmann et Schöbi.
Greffière : Mme Feinberg.

Participants à la procédure

A. _____,
représentée par Me Jean-Claude Schweizer, avocat,
recourante,

contre

B. _____,
représenté par Me Eléonore Queloz, avocate,
intimé.

Objet

radiation d'une servitude de passage,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal du canton de Neuchâtel du 24 mars 2017
(CACIV.2016.50/ctr).

Faits :

A.

A.a A._____ est propriétaire du bien-fonds n° xxxx du cadastre de U._____, au bénéfice de plusieurs servitudes.

B._____ est propriétaire des parcelles n°s yyy et zzzz. Sur la parcelle n° yyy sont inscrites une servitude de passage à pied et pour tous véhicules au profit des fonds n°s xxxx et zzzz et une servitude d'usage de place de parc au profit du fonds n° xxxx. La parcelle n° zzzz est quant à elle grevée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules et d'une servitude de passage occasionnel et pose d'échafaudages, toutes deux en faveur du fonds n° xxxx, inscrites le 3 juillet 2002.

Sur chacune des parcelles n°s xxxx et zzzz se trouvent érigés une habitation et un rural, accolés l'un à l'autre pour former un seul bâtiment. La plus grande surface, de 330 m², se trouve sur la parcelle n° zzzz, alors que 215 m² se situent sur la parcelle n° xxxx.

Historiquement, les parcelles n°s xxxx et zzzz portaient respectivement les n°s aaaa et bbbb. Le rural en cause était alors divisé de telle manière que seule une partie rectangulaire du corps principal du bâtiment se trouvait sur la parcelle n° aaaa, le reste de l'immeuble se situant sur la parcelle n° bbbb.

A.b Par acte notarié du 27 juin 2002, intitulé " Division cadastrale, constitution de servitudes et vente immobilière ", A._____, propriétaire depuis le 12 mars 2001 de la parcelle n° aaaa, a acquis de C._____, propriétaire de la parcelle n° bbbb, une partie de ladite parcelle correspondant à une portion du rural permettant à la parcelle n° xxxx nouvellement créée de comprendre un bâtiment plus grand que précédemment. A cette occasion, plusieurs nouvelles servitudes ont été constituées, en particulier une servitude de passage occasionnel et pose d'échafaudages et une servitude de passage à pied et pour tous véhicules – faisant seule l'objet du présent litige –, toutes deux grevant le fonds n° zzzz au profit du fonds n° xxxx. La servitude litigieuse est libellée comme suit dans l'acte:

" 3. Passage à pied et pour tous véhicules

Pour accéder aux locaux hachurés en vert sur le plan précité Madame A._____ doit passer sur le bien-fonds zzzz.

Monsieur C._____ constitue un droit de passage à pied et pour tous véhicules grevant le zzzz au profit du xxxx destiné à permettre à Madame A._____ d'accéder à ses locaux jusqu'à ce que ces locaux soient ouverts sur le xxxx et non plus sur le zzzz.

L'assiette de cette servitude n'est pas déterminée mais le propriétaire du bien-fonds zzzz doit laisser un passage pour le propriétaire du xxxx pour se rendre aux endroits hachurés en vert sur le plan de situation. "

Au titre des conditions des servitudes, les parties ont convenu:

" 1. Les servitudes ici constituées sont accordées à titre gratuit, dans le cadre des rapports de bon voisinage et pour éviter tout problème par la suite. Il est spécialement convenu entre les parties qu'au vu de " l'enchevêtrement " des bâtiments, les propriétaires des xxxx et zzzz mettront tout en œuvre lors des travaux de réparation ou rénovation pour respecter la limite formelle selon le plan de cadastre. "

Un plan des deux nouvelles parcelles était annexé à l'acte notarié.

A.c Le 6 juin 2011, B._____ a acquis de C._____ le bien-fonds n° zzzz.

B.

Le 30 avril 2012, B._____ a ouvert action devant le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers (ci-après: le Tribunal civil) contre A._____, concluant à ce qu'il soit constaté que la servitude n° cccc de passage à pied et pour tous véhicules grevant le bien-fonds n° zzzz au profit du bien-fonds n° xxxx est éteinte et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers de la radier. Il soutenait en substance que le droit de passage n'avait plus de raison d'être dès lors que la défenderesse avait effectué les travaux tendant à aménager une ouverture dans la façade sud-ouest des locaux acquis par elle, de manière qu'elle puisse y accéder par son propre fonds.

Par jugement du 25 avril 2016, le Tribunal civil a constaté que la servitude litigieuse était éteinte et a ordonné au Conservateur du registre foncier de la radier. En substance, le premier juge a considéré que le principe de l'identité de la servitude, qui s'oppose au maintien d'une servitude dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée, imposait de constater que la servitude litigieuse avait perdu son utilité

pour le fonds dominant (art. 736 al. 1 CC) et qu'à ce titre, le demandeur pouvait valablement exiger sa radiation.

Statuant sur appel de A._____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel a, par arrêt du 24 mars 2017, confirmé le jugement de première instance.

C.

Par acte du 12 mai 2017, A._____ exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à la réforme de l'arrêt querellé en ce sens que la demande de l'intimé est rejetée, subsidiairement à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Déposé en temps utile (art. 46 al. 1 let. a et 100 al. 1 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire. Comme le démontre la recourante, il ressort du dossier cantonal que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours en matière civile est donc recevable. Il s'ensuit que le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (art. 113 LTF).

2.

2.1 Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 143 V 19 consid. 2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en

quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et les références). De surcroît, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). Il ne peut en particulier pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence).

3.

La cour cantonale a retenu que, selon le libellé de l'acte notarié du 27 juin 2002, la servitude litigieuse était destinée à permettre à la recourante d'accéder à ses locaux jusqu'à ce que ceux-ci soient " ouverts sur le xxxx et non plus sur le zzzz ". Cette formulation correspondait à l'évidence à l'octroi d'un droit temporaire, puisque l'échéance de celui-ci dépendait du nouvel état du bâtiment, à savoir qu'il puisse s'ouvrir sur le fonds n° xxxx et non plus (exclusivement) sur le fonds n° zzzz. La recourante avait reconnu que, lors de l'instrumentation de l'acte, lecture en avait été donnée aux parties par la notaire. Eu égard au libellé sans équivoque et accessible de la condition mise à la servitude, les engagements respectifs étaient clairs et correspondaient à la réelle et commune intention des parties. Par ailleurs, l'ensemble des circonstances et l'économie du contrat constitutif de servitude plaidaient, comme l'avait retenu le premier juge, pour le caractère temporaire de la servitude, même si le premier projet d'acte notarié ne se prononçait pas sur cet élément. En effet, la servitude litigieuse était d'une certaine ampleur puisqu'un passage pour tous véhicules était prévu. Le fait d'envisager de venir garer des véhicules dans la partie de rural sise sur la parcelle n° xxxx – comme le souhaitait désormais la recourante – constituait

une moins-value importante du fonds servant, puisque selon le croquis produit par la recourante elle-même, l'assiette de cette servitude s'inscrivait dans une sorte de demi-cercle contournant aux trois quarts le bâtiment existant et amputant d'autant les surfaces dégagées devant trois des quatre façades de celui-ci, la quatrième façade se confondant avec le bâtiment construit sur la parcelle n° xxxx. Dans ces circonstances, la gratuité n'aurait à l'évidence pas été concédée par le propriétaire du fonds servant, ce qui corroborait l'affirmation selon laquelle la servitude devait être provisoire et s'inscrivait dans des rapports de bon voisinage. Au vu de l'étendue du droit dont la recourante se prévalait, la détermination plus précise de l'assiette de la servitude dans l'acte constitutif aurait en outre certainement été exigée par le propriétaire du fonds servant si celui-ci avait accepté de la concéder à titre définitif. Le comportement de la recourante dans le cadre des travaux ayant conduit à l'ouverture du rural du côté de sa propre parcelle confirmait qu'elle avait bien compris ses droits puisqu'elle avait fait installer une claire-voie du côté de la parcelle n° zzzz, preuve qu'elle n'avait pas l'idée de pouvoir accéder à son bâtiment, sur le long terme, par la parcelle n° zzzz. Dans la perspective de l'établissement des faits que critiquait la recourante dans son appel, les modalités ayant entouré la modification de l'acte notarié n'étaient pas décisives, la question de savoir quand avaient eu lieu les discussions sur la servitude et si la notaire était sortie de la salle lors de la séance avec les parties étant au demeurant difficile à clarifier lorsque les parties à l'acte étaient interrogées plus de dix ans après la signature de celui-ci. C'était bien plus le contenu univoque de l'acte signé et compris par les parties qui était déterminant. Il n'y avait donc pas de nullité partielle de l'acte notarié au sens de l'art. 20 al. 2 CO sur le point précis du caractère provisoire de la servitude, bien compris des deux parties. Le jugement de première instance en tirait des conclusions conformes au droit s'agissant de la radiation de la servitude, puisqu'aucune des parties ne contestait que le bâtiment de la recourante était désormais ouvert sur la parcelle n° xxxx. Finalement, le caractère provisoire de la servitude n'était nullement dépendant de l'affectation future de la partie du rural concernée, selon la lettre claire de l'acte notarié, si bien que le souhait d'y garer désormais des véhicules – si tant est que cela fût possible dans l'espace considéré –, n'était nullement déterminant. Sous cet angle, il s'agissait au demeurant d'une servitude fondée sur un autre but, qui ne pouvait pas être rattaché à la servitude litigieuse.

4.

La recourante soutient tout d'abord que la cour cantonale a rendu la décision querellée " sans traiter des arguments de l'appel ", en particulier concernant l'appréciation des témoignages par le premier juge. Son grief de violation du droit à une décision motivée (art. 29 al. 2 Cst.) ne remplit toutefois pas les exigences du principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1), partant est d'emblée irrecevable.

5.

5.1 La recourante reproche ensuite à la juridiction précédente d'avoir apprécié les preuves et constaté les faits de manière manifestement inexacte ainsi que d'avoir violé l'art. 18 CO.

En substance, elle fait tout d'abord grief à la cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral en procédant à une interprétation objective de l'acte litigieux, sans avoir auparavant cherché à déterminer la volonté subjective des parties ni démontré en quoi celle-ci n'était pas possible à établir.

Elle soutient ensuite que pour déterminer la réelle et commune intention des parties, l'autorité cantonale aurait dû se fonder sur d'autres éléments que la lettre de l'acte constitutif puisque celle-ci différait du projet d'acte soumis préalablement aux parties. Contrairement aux déclarations de la notaire, qui affirmait qu'elle avait modifié le projet pour tenir compte de l'opposition de C._____ au caractère définitif de la servitude, celui-ci avait indiqué lors de son audition ne pas se souvenir que la notaire soit sortie de la salle pour modifier l'acte, ni s'être opposé au caractère définitif de la servitude, ce qui corroborait les allégations de la recourante. C._____ n'avait tenu un discours différent que lorsqu'il avait été interrogé une seconde fois par le procureur dans le cadre de la plainte pour faux témoignage déposée à l'encontre de la notaire. Ce deuxième témoignage devrait toutefois être écarté, dès lors qu'en présence de déclarations contradictoires, il conviendrait en général de donner la préférence aux premières déclarations et que le témoignage de C._____ devant les autorités pénales serait peu clair. L'appréciation des preuves au dossier démontrerait ainsi que la réelle et commune intention des parties au moment de la signature de l'acte constitutif était de prévoir une servitude définitive, tout autre appréciation revenant à " exclure de manière choquante des témoignages probants et à accorder de la valeur à un témoignage intervenant dans une procédure annexe, quand bien même ce dernier est peu clair ".

5.2

5.2.1 Selon 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. D'après la jurisprudence, celle-ci se définit par l'intérêt du propriétaire de ce fonds à exercer la servitude conformément à son objet et à son contenu. A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude qui veut que celle-ci ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8; 130 III 554 consid. 2; arrêt 5D_176/2015 du 21 novembre 2016 consid. 2.1). 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 130 III 554 consid. 2; arrêt 5A_740/2014 du 1^{er} février 2016 consid. 4.1).

5.2.2 Aux termes de 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). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC: le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1; 132 III 651 consid. 8; 131 III 345 consid. 1.1; 130 III 554 consid. 3.1). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; arrêt 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4.1.2).

L'acte constitutif 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 al. 1 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut être établie, selon la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 139 III 404 consid. 7.1; 137 III 145 consid. 3.2.1). Ce dernier prin-

cipe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les références; arrêt 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.2 non publié in ATF 143 III 348).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références; arrêt 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2 non publié in ATF 141 III 20).

Vis-à-vis des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont toutefois limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 al. 1 CC; ATF 139 III 404 consid. 7.1; 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3.1), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC; arrêt 5A_766/2016 précité consid. 4.1.3 et la doctrine citée). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils 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; arrêt 5A_924/2016 du 28 juillet 2017 consid. 4.2). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (arrêt 5A_766/2016 précité consid. 4.1.3 et la doctrine citée).

5.3 En l'espèce, l'inscription au registre foncier d'un " droit de passage à pied et pour tous véhicules ", qui est déterminante en premier lieu, ne permet de tirer aucune conclusion quant au but de la servitude. Il est dès lors nécessaire de se référer aux pièces justificatives, en l'occurrence à l'acte constitutif, pour déterminer le but initial de la servitude.

En tant qu'elle soutient que la volonté subjective des parties à l'acte constitutif serait déterminante, la recourante perd de vue qu'elle ne peut opposer à l'intimé – qui n'a pas participé à la constitution de la servitude et dont la recourante n'allègue ni n'établit la mauvaise foi –, des motifs qui ne ressortent pas de l'acte lui-même et qui ne sont pas reconnaissables pour les tiers (cf. *supra* consid. 5.2.2). La cour cantonale n'a dès lors pas violé le droit fédéral en jugeant non déterminantes pour l'issue du litige les circonstances et discussions qui ont entouré la signature de l'acte, mais qui n'apparaissent pas dans celui-ci. Il n'y a ainsi pas lieu d'examiner plus avant l'argumentation de la recourante – au demeurant largement appellatoire (cf. *supra* consid. 2.2) – concernant l'appréciation des témoignages de la notaire et de C._____.

Pour le surplus, la recourante ne formule pas d'autre grief contre l'arrêt attaqué, ce qui clôt toute discussion (cf. *supra* consid. 2.1).

6.

En conclusion, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable et le recours en matière civile est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Lausanne, le 2 novembre 2017

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

Le Président :

La Greffière :

von Werdt

Feinberg