

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23557/2008

ACJC/610/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 21 MAI 2010

Entre

X_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 5^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 décembre 2009, comparant par Me Nicolas Jeandin, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Y_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, avocate, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.05.2010.

EN FAIT

- A.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 18 janvier 2010, X_____ appelle d'un jugement du Tribunal de première instance du 3 décembre 2009, lequel lui a été notifié le lendemain.

Selon le dispositif de ce jugement, le Tribunal a débouté X_____ de toutes ses conclusions (ch. 1), l'a condamné aux dépens de la cause, comprenant une indemnité de procédure de 2'500 fr. (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Devant la Cour, X_____ conclut à l'annulation du jugement entrepris. Principalement, il sollicite la condamnation de Y_____ à lui verser la somme de 28'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 29 février 2008, sous suite de dépens de première instance et d'appel. Subsidiairement, il requiert d'être acheminé à prouver la réalité de ses allégués.

Y_____ conclut à la confirmation de la décision querellée avec suite de dépens.

- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Par acte notarié du 31 janvier 1957, A_____, propriétaire à cette époque de la parcelle no 1 ... de la Commune de B_____, sise 50 rue G_____, a constitué sur sa parcelle, au profit de la parcelle contigüe no 2 ..., sise 48 rue G_____, - dont C_____, restaurateur, était propriétaire à cette époque -, une servitude foncière inscrite au Registre foncier sous l'intitulé "*Parking, soit stationnement pour cycles et véhicules à moteur*". L'acte constitutif de cette servitude précisait notamment qu'il s'agissait d'une servitude de parking, soit de stationnement à l'usage de C_____ et des clients de son établissement.

b. X_____ est propriétaire de la parcelle no 2 ... depuis le 21 février 1997, pour l'avoir acquise de D_____, les précédents propriétaires - lesquels avaient eux-mêmes succédé à C_____ -, étant tombés en faillite.

- C. a.** Entre les années 1998 et 2002, X_____ a entrepris différents travaux.

Ceux-ci ont notamment concerné une cour sise sur les parcelles no 2 ..., no 1 ..., no 3 ... (celle-ci étant dépendante à raison de parts de copropriétés de 50% de la parcelle no 1 ..., de 25% de la parcelle no 2 ... ainsi que de 25% de la parcelle contigüe no 4 ...) et no 5 ..., laquelle permet d'accéder aux parcelles précitées; il a également fait procéder à l'installation d'une barrière électrique à l'entrée de ladite cour, soit sur la parcelle no 3

b. Ces travaux, dont le coût total s'est élevé à 57'652 fr. 65, ont donné lieu aux factures suivantes :

-
- (1) une facture d'un montant de 24'534 fr. 70 établie le 21 août 1998 concernant des "*travaux de terrassement pour les canalisations et les services; 48 rue G_____*";
 - (2) une facture de 14'475 fr. 95, datée du 26 juillet 1999, relative à des "*travaux de revêtement de la Cour; 48 rue G_____*";
 - (3) une facture d'un montant de 8'608 fr. établie le 3 décembre 2002 concernant la "*réfection cour intérieure avec enrobé bitumeux; 48 rue G_____*";
 - (4) une facture de 6'665 fr., datée du 4 octobre 1999, relative à la "*fourniture et pose d'une barrière accès parking*";
 - (5) une facture d'un montant de 2'895 fr. établie le 10 juin 1999 relative à la réparation de la porte précitée; ainsi que
 - (6) une facture de 474 fr. datée du 9 avril 2002 concernant une intervention sur une barrière électrique sise 32, av. R_____, à B_____.

c. A la suite de ces travaux, X_____ a constitué 9 places de stationnement sur la parcelle no 1 ..., qu'il a louées entre les années 1999 - ou 2000 - et 2007, aux tarifs mensuels de 60 fr. pour trois d'entre elles et de 80 fr. pour les six autres.

Il loue également, en son nom et pour son compte, 2 places de parking constituées sur la parcelle no 3

D. a. Le 3 juin 2003, E_____ SA (ci-après : E_____) a acquis la propriété de la parcelle no 1

b. Par courrier du 25 septembre 2003 adressé à X_____, E_____ a indiqué qu'elle prenait note du fait que le précité assumerait l'intégralité des frais d'installation et de maintenance de la barrière automatique, qu'il s'engageait, dans le futur, à louer les places de parc en priorité aux habitants de l'immeuble sis 50 rue G_____ et de ce qu'il prendrait à sa charge les frais d'entretien et de nettoyage desdits parkings.

Le 1^{er} avril 2004, X_____ et E_____ ont signé une convention reprenant les éléments précités.

c. Le 27 mai 2004, Y_____ a acquis la propriété de la parcelle no 1

L'acte de vente mentionnait la servitude litigieuse. En outre, sous la clause "*disposition spéciale*", l'acheteur a déclaré avoir pris connaissance de la barrière installée par le propriétaire de la parcelle no 2 ..., avoir pris connaissance du courrier du 25 septembre 2003 adressé par E_____ à X_____ et bien connaître

les conditions de cette installation qu'il reprenait à l'entière décharge du vendeur, de telle façon que ce dernier ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet.

- E. a.** Le 2 septembre 2005, Y_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une demande en radiation de servitude, au motif que ni C_____, ni la clientèle de son restaurant, qui avait fermé, n'exerçaient plus cette servitude. Celle-ci ne pouvait être maintenue, faute d'identité avec la servitude inscrite et il ne devait pas être tenu de souffrir son exercice pour un autre but que le but initial. Ayant acquis depuis peu la parcelle grevée, aucun abus de droit ne pouvait lui être reproché.

Par jugement JTPI/7541/2006 du 16 mai 2006, l'Autorité précitée a fait droit aux conclusions de Y_____ ; elle a ordonné la radiation de la servitude et requis du Conservateur du Registre foncier qu'il y procède.

Cette décision a été confirmée le 17 novembre 2006 par la Cour de céans (ACJC/1301/2006).

Le 2 août 2007, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par X_____. Il a retenu que l'exploitation commerciale d'un parking payant sur le fonds grevé n'était conforme ni à l'inscription figurant au Registre foncier, ni au but initial de la servitude, laquelle avait été constituée à l'usage d'un restaurateur et des clients de son établissement, éléments qui étaient reconnaissables pour l'appelant au moment où il avait acquis le fonds dominant. Devant la Haute Cour, X_____ a soutenu que l'attitude de Y_____ contrevenait à l'interdiction de l'abus de droit, dans la mesure où ce dernier était lié par les termes de l'accord passé entre lui-même et E_____ en 2003 s'agissant des modalités d'exercice de la servitude, l'acte d'achat de l'immeuble du 27 mai 2004 s'y référant expressément; à cet égard, le Tribunal fédéral a jugé que Y_____ pouvait exiger que la servitude soit exercée conformément à son but initial et, à défaut, radiée; au surplus, l'engagement de reprendre l'installation de la barrière - "*au demeurant une res inter alios acta*" - ne comprenait pas l'obligation de tolérer l'exploitation d'un parking commercial, dont le contenu et le but n'étaient pas couverts par la servitude inscrite.

- b.** Le 17 août 2007, D_____, créancière gagiste sur la parcelle no 2 ... appartenant à X_____, a informé le préposé au Registre foncier du fait qu'elle s'opposait à la radiation de la servitude litigieuse, conformément à l'art. 964 CC. L'arrêt du Tribunal fédéral ne lui était, en effet, pas opposable, Y_____ ayant dirigé son action contre le propriétaire du fonds dominant uniquement et non, comme il aurait dû, également à l'encontre des créanciers gagistes ayant acquis des droits sur l'immeuble postérieurement à l'inscription de la servitude.

D_____ a levé cette opposition le 10 décembre 2007.

- c.** Au mois de février 2008, la servitude litigieuse a finalement été radiée.

d. Les divers baux sur les emplacements de stationnement de la parcelle no 1 ... conclus par X_____ ont été résiliés les 1^{er} mars et 1^{er} avril 2008.

e. Depuis lors, Y_____ loue chacun des emplacements précités, au tarif mensuel de 110 fr.

F. a. Par demande déposée le 17 octobre 2008 au greffe du Tribunal de première instance, X_____ a assigné Y_____ en paiement de la somme de 28'800 fr.

Selon lui, dans la mesure où il ne pouvait plus bénéficier de la servitude, ni des emplacements de parking, ceux-ci profitant désormais à Y_____, il était "*juridiquement adéquat*" que ce dernier s'acquitte de la moitié des frais des travaux réalisés dans la cour, y compris ceux relatifs à la barrière automatique, ainsi que des dépenses liées à l'entretien de celles-ci. En effet, il avait engagé ces frais dans l'optique de jouir de la servitude pour une durée indéterminée. Les dépenses concernées constituaient des impenses nécessaires et utiles au sens de l'art. 939 CC, dont il pouvait, en sa qualité de "*possesseur de bonne foi*", réclamer le remboursement au "*demandeur en restitution*".

Selon lui, les montants réclamés concernaient uniquement la parcelle no 1 ...; il avait estimé "*grosso modo*" qu'une bonne partie des travaux entrepris profitaient à Y_____, raison pour laquelle il réclamait la moitié de la totalité des coûts engagés. Il avait procédé à un calcul global, et non précis, des frais en relation avec les travaux, y compris les emprunts qu'il avait contractés afin de financer les travaux sur la parcelle concernée. Lors de l'audience de comparution personnelle, il a admis qu'il était possible que les frais d'installation de la barrière aient été amortis pendant la période durant laquelle il avait joui de la servitude, amortissement dont il n'avait pas tenu compte dans le calcul du montant réclamé à Y_____.

Il a également fait valoir que Y_____ avait, dans le cadre de l'acte d'achat du 27 mai 2004, personnellement repris "*les obligations accessoires découlant de la servitude*" souscrites par l'ancien propriétaire du fonds, soit E_____. Y_____ ayant violé les obligations précités en sollicitant, et obtenant la radiation de la servitude, il devait rétablir la situation défavorable qu'il avait créée par son attitude contradictoire (art. 2 CC).

Enfin, il a précisé avoir agi dans le délai d'un an suivant la connaissance de son dommage, soit le 10 décembre 2007, date de la levée de l'opposition à la radiation de l'inscription formée par D_____, le fonds dominant restant, jusqu'alors, au bénéfice de la servitude litigieuse.

b. Y_____ s'est opposé à la demande.

Il a fait valoir que la créance de X_____ était prescrite, que celui-ci ne pouvait être considéré comme un "*possesseur de bonne foi*" au sens de l'art. 939 CC et que les impenses dont il pourrait éventuellement exiger le remboursement avaient été compensées par les loyers qu'il avait perçus. Au surplus et à teneur des factures produites, les travaux concernaient uniquement la propriété de X_____, sise, 48 rue G_____. Enfin, le coût desdits travaux avait été "*largement amorti*".

A l'issue de l'audience de comparution personnelle, Y_____ a sollicité l'ouverture d'enquêtes, demande à laquelle le premier juge n'a pas donné suite.

- G.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que l'action formée par X_____ était prescrite, faute pour ce dernier d'avoir agi dans le délai d'un an dès la connaissance des circonstances qui lui permettaient d'établir le dommage allégué. En effet et indépendamment de la radiation de la servitude au Registre foncier, le précité savait, dès le jour où l'arrêt du Tribunal fédéral lui avait été notifié, "*qu'il n'avait aucun droit de poursuivre l'exploitation du parking et qu'il devrait restituer les places de stationnement, n'étant plus en mesure d'utiliser la servitude selon son but initial*".

En tout état, la demande était mal fondée, la location des places de parking durant huit ans environ ayant permis à X_____ de retirer des profits de 63'360 fr. au minimum.

Enfin, l'accord passé entre E_____ et X_____ ne liait pas Y_____, étant précisé, au surplus, que E_____ s'était limitée à ne pas s'opposer à la pose de la barrière électrique à l'entrée de la cour, objet au sujet duquel Y_____ ne s'était pas plaint.

- H. a.** En appel, X_____ reprend son argumentation de première instance.

Il fait en outre valoir que les dépenses faites et à venir induites par les travaux dépassent largement les profits générés par la location des parkings. A cet égard, il précise avoir contracté un crédit de construction de 355'000 fr. dans le but de rénover la parcelle no 2 ... et obtenu, le 10 février 1999, une rallonge de ce même crédit à hauteur de 150'000 fr., au taux d'intérêts de 4.5% par an. Or, ce dernier montant a été utilisé en partie pour financer les travaux relatifs aux parkings; "*les services et intérêts [y] afférents*" ascendent annuellement à 2'592 fr. (soit 4.5% sur 57'615 fr. 15), somme dont il continue de s'acquitter; en l'espace de 13 ans, il aura ainsi réglé à ce titre une somme totalisant 33'696 fr. (2'592 fr. x 13), montant supérieur à celui qu'il réclame à Y_____; au surplus, la période de 13 ans précitée est "*largement inférieure à ce qui prévaut normalement*", le remboursement de dettes hypothécaires s'échelonnant usuellement sur une vingtaine d'années.

A l'appui de ses allégations, il produit les deux contrats de prêts précités; il ressort du second de ces documents, que le contrat est arrivé à échéance le 31 mars 2006. L'appelant verse également à la procédure un courrier de V_____, architecte notamment chargé des travaux litigieux; le précité y indique que le revêtement de la cour ainsi que les canalisations ont été "refait[s] à neuf"; le coût de ces travaux, y compris celui de la rampe électrique, s'étaient élevés à 49'000 fr. environ.

b. En réponse, Y_____ persiste dans son argumentation de première instance et adhère à la motivation du jugement querellé.

Il soutient que les travaux effectués en relation avec les factures (1), (3) et (6) - dont il a été question à la lettre C.b du présent arrêt - ne concernent pas son immeuble, que les factures (2) et (4) concernent toutes les parcelles énumérées à la lettre C.a. du présent arrêt et non seulement son immeuble, enfin que la facture (5) produite, soit celle relative à la réparation de la barrière, est antérieure à la pose de cette même barrière.

Il fait également valoir que l'opposition formelle d'D_____ à la radiation de la servitude constitue une *res inter alios acta*.

c. A l'audience de plaidoiries du 30 avril 2010, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. L'appel a été formé dans le délai et selon la forme prescrits (art. 30 al. 1 let. c, 296, 298 et 300 LPC).

Les conclusions de première instance portant sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, le Tribunal a statué en premier ressort; la Cour revoit ainsi la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 292 LPC).

2. L'appelant sollicite que l'intimé soit condamné à lui verser la somme de 28'800 fr. et fonde sa prétention sur l'art. 939 CC.

2.1. Il convient d'abord de déterminer si les règles en matière de possession (art. 938 ss CC) sont applicables en l'espèce.

2.1.1. Aux termes de l'art. 939 CC, le possesseur de bonne foi peut réclamer du demandeur en restitution le remboursement des impenses nécessaires et utiles qu'il a faites et retenir la chose jusqu'au paiement (al. 1); les autres impenses ne lui donnent droit à aucune indemnité, mais il a la faculté d'enlever, avant toute restitution, ce qu'il a uni à la chose et qui peut en être séparé sans dommage, à moins que le demandeur ne lui en offre la contre-valeur (al. 2); les fruits perçus

par le possesseur sont imputés sur ce qui lui est dû en raison de ses impenses (al. 3).

Selon l'art. 940 CC, le possesseur de mauvaise foi doit restituer la chose et indemniser l'ayant-droit de tout le dommage résultant de l'indue détention, ainsi que des fruits qu'il a perçus ou négligés de percevoir (al. 1); il n'a de créances en raison de ses impenses que si l'ayant droit eût été dans la nécessité de les faire lui-même (al. 2).

En matière de servitude, la possession consiste dans l'exercice effectif du droit (art. 919 al. 2 CC).

Les impenses évoquées par les art. 939 et 940 CC consistent, entre autres, dans les dépenses volontairement consenties par le possesseur pour l'objet appartenant au tiers (STEINAUER, Les droits réels, 4^e éd., 2007, Tome I, p. 187 n. 509 s.).

Les art. 939 et 940 CO régissent la responsabilité du possesseur qui n'a pas, ou plus, de titre à posséder et qui doit restituer l'objet au véritable ayant droit; il s'agit d'une *lex specialis* par rapport aux règles des art. 41 ss CO, 62 ss CO et 419 ss CO (STEINAUER, op. cit., Tome I, p. 183 n.496 s). Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'une personne possédait en vertu d'un droit réel et doit restituer l'objet parce que ce droit s'est éteint; la restitution est alors régie par les règles qui s'appliquent au rapport juridique considéré (ATF 110 II 474 consid. 3b = JdT 1985 I 259; STEINAUER, op. cit., Tome I, p. 184 n. 498).

Lorsque l'intérêt à la servitude n'existe plus, celle-ci s'éteint de par la loi. Le jugement rendu à la suite d'une action en libération judiciaire de servitude fondée sur l'art. 736 CC n'a dès lors qu'un effet déclaratif (ARGUL GROSSRIEDER, Les causes d'extinction des servitudes foncières, en particulier la perte d'utilité et ses conséquences sur l'existence formelle du droit, thèse, 2005, p. 237 ss; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 3^e éd., 2002, p. 386, n. 2272; SCHMID, Sachenrecht, 1997, p. 271 n. 1314; RODONDI, L'extinction des servitudes de par la loi, thèse, 1990, p. 122 s.; LIVER, Commentaire zurichois, 1968, n. 103 ss *ad* art. 736 CC; *contra*: notamment PETITPIERRE, Commentaire bâlois, 2007, n. 23 *ad* art. 736 CC, auteur pour lequel le jugement a un effet constitutif). La radiation de cette inscription au Registre foncier a une portée rectificative; elle permet de mettre ce registre en harmonie avec la situation matérielle survenue de par la loi (art. 963 al. 2 CO par analogie; ARGUL GROSSRIEDER, op. cit., p. 236 ss; STEINAUER, op. précité, Tome II, p. 386 n. 2272; STEINAUER, op. cit., Tome I, p. 271 n. 763; RODONDI, op. cit., p. 103; LIVER op. cit., n. 104); du point de vue du droit matériel, la radiation n'a, ainsi, qu'un effet déclaratif (ARGUL GROSSRIEDER, op. cit., p. 237; RODONDI, op. cit., p. 123).

2.1.2. En l'espèce, les Autorités judiciaires genevoises, puis fédérales, ont constaté que l'usage de la servitude litigieuse par l'appelant, soit l'exploitation commerciale

d'un parking payant sur le fonds grevé, n'était conforme ni à l'inscription figurant au Registre foncier, ni au but initial de la servitude, laquelle avait été constituée à l'usage d'un restaurateur et des clients de son établissement.

Or, au moment de l'acquisition de la parcelle no 2 ... par l'appelant, soit en 1997, l'exploitation du restaurant avait cessé. La servitude était donc déjà éteinte, *ex lege*, faute d'intérêt à son exercice.

Il n'est pas déterminant que les décisions judiciaires rendues à la suite de la procédure diligentée par l'intimé sur la base de l'art. 736 CC et la radiation de l'inscription au Registre foncier soient intervenues postérieurement à l'acquisition du fonds dominant, leurs effets étant d'ordre déclaratif, respectivement rectificatif.

L'appelant a ainsi effectivement exercé des droits sur le fonds dominant (art. 919 al. 2 CC) durant de nombreuses années sans être au bénéfice d'une servitude correspondante. Il soutient en outre avoir fait procéder à certains travaux sur l'immeuble en relation avec l'exercice de sa possession, Par conséquent, les prétentions qu'il invoque sont - cas échéant - fondées sur les art. 938 ss CC.

2.2. L'intimé soutient que la prétention de sa partie adverse est prescrite.

2.2.1. Les créances fondées sur les art. 938 à 940 CC se prescrivent par un an, l'art. 60 CO s'appliquant à celles-ci par analogie (STEINAUER, op. cit., Tome I, p. 185 n. 501; PETITPIERRE, op.cit., n. 11 *ad vor.* art. 938-940).

La prescription relative d'une année prévue par l'alinéa 1 de cette dernière disposition court du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage et de la personne qui en est l'auteur (arrêt du Tribunal fédéral 5C_230/2002 du 16 avril 2003, consid. 3.1; ATF 127 III 257 consid. 2b/aa). Le lésé a connaissance du dommage à partir du moment où il connaît les circonstances (existence, nature, éléments) propres à fonder une demande en justice (ATF 126 III 161 consid. 3c = JdT 2000 I 292; WERRO, Commentaire romand du CO, n. 16 *ad* art. 60). La connaissance du dommage inclut aussi celle de son étendue. Le lésé doit être en mesure d'apprécier, au moins dans les grandes lignes, l'ampleur du dommage; le processus qui le provoque doit être arrivé à son terme (arrêt du Tribunal fédéral 5C_230/2002 précité, consid. 3.1; ATF 126 III 161 consid. 3c = JdT 2000 I 292).

2.2.2. En l'espèce, la Cour de céans constate que l'appelant disposait, au plus tard le jour où l'arrêt du Tribunal fédéral lui a été notifié, de tous les éléments lui permettant de connaître et de chiffrer le dommage allégué.

En effet, il savait - ou devait savoir -, dès le mois d'août 2007, que la servitude était matériellement éteinte, raison pour laquelle il ne pourrait plus exploiter le parking litigieux. On pourrait d'ailleurs même se demander s'il pouvait ou devait savoir que la servitude était matériellement éteinte au moment où il a acquis le

fonds dominant; cette question peut toutefois demeurer indécise en raison des développements qui suivent. Peu importe en outre que la banque créancière gagiste se soit opposée à la radiation de l'inscription au Registre foncier au mois de décembre 2007 et que cette radiation soit intervenue au mois de février 2008 seulement, puisque cette opération n'a qu'une portée purement rectificative.

S'agissant des éléments propres à établir le dommage, l'appelant disposait, au mois d'août 2007, de toutes les données lui permettant de le chiffrer, les factures relatives aux travaux ainsi que les contrats de prêts bancaires dont il se prévaut étant datés des années 1998 à 2000.

Au vu de ce qui précède, l'appelant était tenu d'agir dans le délai d'un an dès la réception de l'arrêt du Tribunal fédéral, soit dans le courant du mois d'août 2008 au plus tard, ou de faire interrompre la prescription (art. 135 CO) durant cette période, ce qu'il n'a pas fait.

L'assignation ayant été déposée au greffe du Tribunal le 17 octobre 2008, l'action en paiement de l'appelant est prescrite.

2.3. En tout état, la Cour relève que les prétentions fondées sur les art. 938 ss CC devraient être rejetées, que l'appelant soit qualifié de possesseur de bonne (art. 939 CC) ou de mauvaise foi (art. 940 CC).

En effet, celui-ci a mis en location, durant huit années environ, les places de stationnement sur la parcelle no 1 ..., à raison de 60 fr. par mois pour trois d'entre elles et de 80 fr. par mois pour les six autres. Il a donc réalisé un profit total de l'ordre de 63'360 fr. (660 fr. par mois x 12 mois x 8 ans).

Or, les impenses allégués ascendent à 28'800 fr.; quand bien même il faudrait ajouter à ce montant la somme des intérêts dont l'appelant prétend - nouvellement en appel - devoir s'acquitter durant 20 ans sur la base d'un contrat de prêt bancaire - lequel fixe, au demeurant, son échéance au 31 mars 2006 -, le profit retiré de l'usage serait encore supérieur aux frais réclamés (4.5% d'intérêts annuels sur un montant de 28'800 fr., correspondant aux travaux allégués relatifs à la parcelle et non sur la totalité du coût des travaux, x 20 ans = 25'920 fr.).

Ainsi, à supposer que l'appelant ait été un possesseur de bonne foi, les fruits perçus grâce à l'usage du fonds dominant seraient supérieurs aux impenses avec lesquelles ils pourraient être compensés (art. 939 al. 3 CC).

Dans l'hypothèse où l'appelant devrait être qualifié de possesseur de mauvaise foi, l'intimé serait également autorisé à compenser le montant des fruits perçus - lesquels doivent lui être restitués aux termes de l'art. 940 al. 1 CC - avec les impenses réclamées (art. 940 al. 2 CC).

2.4. La Cour relève qu'elle serait parvenue à un résultat identique en appliquant les dispositions relatives à l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), voire à la gestion d'affaire sans mandat (art. 419 ss CO).

En effet, les actions fondées sur ces dispositions se prescrivent par un an dès la connaissance de l'enrichissement (art. 67 CO et ATF 86 II 18 en relation avec l'art. 423 al. 2 CO). A cet égard, les considérations exposées au considérant 3.2. du présent arrêt s'appliquent *mutatis mutandis*; ainsi, l'appelant savait, au mois d'août 2007 au plus tard, que sa partie adverse profiterait des travaux qu'il soutient avoir effectués sur le fonds dominant; il disposait également des justificatifs lui permettant de déterminer la quotité de l'enrichissement allégué.

De même, les articles 65 CO et 423 al. 1 et 2 CO prévoient que les fruits dont a bénéficié la personne tenue à restitution sont imputés sur le montant des impenses qu'elle peut réclamer (PETITPIERRE, Commentaire romand du CO, n. 7 *ad* art. 65 CO; HERITIER-LACHAT, Commentaire romand du CO, n. 28 *ad* art. 423).

- 3.** Subsidiairement, l'appelant fonde sa prétention sur la violation, par l'intimé, de ses obligations contractuelles, attitude qu'il qualifie de contraire au principe de la bonne foi.

L'appelant s'est déjà prévalu de cet argument devant le Tribunal fédéral dans le cadre de la procédure relative à la libération judiciaire de la servitude. La Haute Cour avait alors retenu que l'accord passé avec l'ancien propriétaire de la parcelle no 1 ..., soit E_____, constituait une *res inter alios acta* et n'obligeait pas l'intimé à tolérer l'exploitation d'un parking commercial, dont le contenu et le but n'étaient pas couverts par la servitude inscrite. Il a ainsi été jugé que l'intimé pouvait, de bonne foi, solliciter la radiation de la servitude.

Il se justifie d'autant moins de revenir sur ces considérations que l'appelant ne se prévaut d'aucun élément nouveau les concernant.

- 4.** Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure d'appel (art. 176 al.1, 181 LPC), y compris une indemnité de 1'500 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de l'intimé.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTPI/14632/2009 rendu le 3 décembre 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23557/2008-5.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne X_____ aux dépens d'appel comprenant une indemnité de procédure de 1'500 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de Y_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Madame Renate PFISTER-LIECHTI et Monsieur Jean RUFFIEUX, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

François CHAIX

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.