

# **BGer 5A 942/2019 vom 22. September 2020**

Bundesgericht, 2020-09-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_942\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_942_2019)

FR: TF 5A 942/2019 du 22 septembre 2020

IT: TF 5A 942/2019 del 22 settembre 2020

## **Regeste**

servitude d'empiètement | Droits réels

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours en matière civile est recevable (art. 90, 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1 et 100 al. 1 LTF).

### **E. 2**

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). 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; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( 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 la référence).

### **E. 3**

Seul le paiement d'une indemnité en contrepartie de la constitution de la servitude d'empiètement est encore litigieuse devant la Cour de céans, en sorte qu'il ne sera pas revenu sur le bien-fondé de son octroi.

#### **E. 3.1**

Mettant en doute la recevabilité de l'argumentation développée par la recourante devant elle, la cour cantonale est néanmoins entrée en matière en confirmant la décision du premier juge et en lui refusant ainsi l'octroi d'une indemnité. Se référant à l'expertise immobilière administrée devant le Tribunal, l'autorité cantonale a retenu à cet égard qu'en dehors de la simple perte d'usage de la surface de 19 m<sup>2</sup>, laquelle n'entraînait pas un dommage juridique susceptible d'être indemnisé, la constitution d'un droit d'empiètement ne créait aucun préjudice à la recourante, son bien-fonds ne subissant aucune dépréciation du fait de la servitude attribuée au profit de la parcelle des intimés. Le premier juge n'avait ainsi nullement excédé son large pouvoir d'appréciation en déboutant l'intéressée des fins de sa demande en paiement d'une indemnité équitable.

#### **E. 3.2**

La recourante reproche à la cour cantonale de s'être référée au seul critère de la dépréciation de l'immeuble pour refuser l'indemnité sollicitée alors que la valeur vénale de la surface du

terrain grevé devait également être prise en considération pour en fixer le montant destiné à compenser la perte d'utilité. L'arrêt attaqué violait ainsi l' art. 674 al. 3 CC de manière totalement arbitraire.

### **E. 3.3.1**

Lorsqu'il attribue la servitude d'empiètement ou la propriété de la surface usurpée, le juge doit fixer l'indemnité équitable due au propriétaire lésé (cf. art. 674 al. 3 CC ). Celle-ci ne constitue cependant pas une condition d'octroi de la servitude, mais une conséquence de celui-ci (MEIER-HAYOZ, *Berner Kommentar*, 3e éd. 1964, n. 64 et 78 ad art. 674 CC ; STEINAUER, *Les droits réels*, tome II, 5e éd. 2020, n. 2322; REY/STREBEL, in *Basler Kommentar*, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 16 ad art. 674 CC ; PRADERVAND-KERNEN, *La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie*, 2007, n. 742; implicitement: ATF 78 II 131 consid. 8 qui prévoit que l'indemnité peut être fixée dans un jugement ultérieur; contra: HAAB, in *Zürcher Kommentar*, 2e éd. 1977, n. 20 ad art. 674 CC ).

### **E. 3.3.2**

Comme d'autres restrictions légales directes à la propriété (passage, conduite et fontaine nécessaires [ art. 694, 691 et 710 CC ]), l'octroi d'une servitude d'empiètement implique une " expropriation privée " ( ATF 136 III 130 consid. 3.1; 114 II 230 consid. 4a), en sorte que les principes d'indemnisation en matière d'expropriation peuvent servir de base au calcul de l'indemnité due au propriétaire du fonds grevé. Seuls les inconvénients subis par celui-ci doivent alors être pris en considération, à l'exclusion des intérêts du bénéficiaire de la servitude. Le propriétaire du fonds servant doit ainsi être placé dans la position qui serait la sienne si son bien-fonds n'était pas grevé d'une servitude d'empiètement, seul son dommage étant compensé (PRADERVAND-KERNEN, *op. cit.*, n. 596 et les références, rendues essentiellement dans le contexte du droit de passage nécessaire; cf. ATF 120 II 423 consid. 7a [droit de passage nécessaire] et les références; arrêt 5A\_369/2016 du 27 janvier 2017 consid. 5.1 et 5.3 [droit de passage nécessaire également]; MEIER-HAYOZ, *Berner Kommentar*, 3e éd. 1975, n. 78 ad art. 694 CC ). La détermination de ce dommage dépend de multiples facteurs: il ne s'agit pas d'une science exacte. Le dommage, et partant le montant de l'indemnité à laquelle il donne droit, relèvent inévitablement de l'appréciation des circonstances particulières du cas concret, le Tribunal fédéral ne revoyant qu'avec retenue l'appréciation du juge à cet égard (cf. art. 4 CC ; MEIER-HAYOZ, *op. cit.*, n. 77 ad art. 674 CC ; REY/STREBEL, *op. cit.*, n. 16 ad art. 674 CC ). Il n'intervient qu'en cas d'excès ou d'abus de ce pouvoir d'appréciation, autrement dit si le juge s'est écarté sans motif des principes établis par la doctrine et la jurisprudence, s'il s'est fondé sur des faits qui ne devaient jouer aucun rôle pour la solution du cas d'espèce ou si, au contraire, il n'a pas tenu compte de circonstances qui auraient impérativement dû être prises en considération, ou encore si sa décision aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (en général: ATF 143 III 261 consid. 4.2.5 in fine; 138 III 650 consid. 6.6).

### **E. 3.4**

Les développements qui précèdent permettent de retenir que, contrairement à ce qu'estime la recourante, la référence à la valeur vénale de la surface grevée de la servitude n'est pas décisive. Il ressort néanmoins de l'expertise administrée devant le Tribunal que l'espace litigieux, qui n'est pas accessible depuis la parcelle de la recourante, ne peut être aménagé en une place de parcage supplémentaire; tout au plus pourrait-on y concevoir un local de dépôt en cas de désaffectation de l'utilisation actuelle, circonstance dont l'expert retient

qu'elle ne modifierait en rien la valeur vénale de la parcelle appartenant à la recourante: en tant que l'hôtel était un immeuble de rendement, dite valeur était basée sur ces revenus, lesquels demeureraient inchangés avec ou sans local. Dès lors que la recourante ne conteste nullement l'absence de dépréciation de son bien-fonds suite à la constitution de la servitude litigieuse - critère déterminant dans la détermination du dommage subi par le propriétaire grevé -, l'on ne saurait reprocher à l'autorité cantonale d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation en refusant de lui octroyer en contrepartie une indemnité équitable.

#### **E. 4**

En définitive, le recours est rejeté aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ); les intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer, n'ont droit à aucuns dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.