

# BGer 5A 9/2024 vom 7. August 2024

Bundesgericht, 2024-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_9\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_9_2024)

FR: TF 5A 9/2024 du 7 août 2024

IT: TF 5A 9/2024 del 7 agosto 2024

## Regeste

servitude d'empiétement | Droits réels

## Erwägungen

### E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées (art. 72 al. 1, art. 75 al. 1 et 2, art. 76 al. 1 let. a et b, art. 100 et 46 al. 1 let. c LTF), étant précisé que la cour cantonale estime la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ). L'on relèvera d'emblée l'irrecevabilité de la conclusion subsidiaire du recourant consistant à réclamer une indemnité de 81'400 fr., celle-ci n'ayant jamais été formulée devant l'instance d'appel ( art. 99 al. 2 LTF ).

### E. 2.1

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 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. 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés ( ATF 148 V 366 consid. 3.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 148 V 366 consid. 3.3; 147 I 73 consid. 2.1; 146 III 303 consid. 2).

### E. 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 ces faits 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 ; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1). 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 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 264 consid. 2.3), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné ( art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.1; ATF 147 I 73 consid. 2.2; 146 IV 88 consid. 1.3.1), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables ( ATF 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1; 140 III 264 consid. 2.3).

### **E. 3**

Dans un premier grief, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir retenu que, lors du partage de la succession de son grand-père F. \_\_\_\_\_, les héritiers avaient voulu attribuer l'intégralité de l'étage des combles à J. \_\_\_\_\_; il se prévaut du caractère contradictoire et arbitraire de cette conclusion au regard de l'acte de partage - muet à cet égard - et de l'inscription au registre foncier.

#### **E. 3.1**

La cour cantonale a considéré que cette volonté ressortait des actes du dossier. Sans qu'elle le précise explicitement, l'on comprend qu'elle fait ainsi référence aux déclarations faites sous serment par les cohéritiers de J. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_, tous parties à l'acte de partage passé en 1982 ( supra let. B.c), lesquelles attestent unanimement de cette volonté.

#### **E. 3.2**

Contrairement à ce que tente de soutenir le recourant en se référant à l' art. 9 CC , le raisonnement cantonal n'induit aucun effet réel: en relevant la volonté commune des parties à l'acte de partage, il ne s'agissait pas de constater le caractère erroné de l'inscription figurant au registre foncier, et ainsi, l'étendue du droit de propriété de chacune des parties. La détermination de la volonté réelle et commune des cohéritiers (sur cette notion, qui relève des constatations de fait [ art. 105 al. 1 LTF ]: ATF 144 III 93 consid. 5.2.2) lors de l'acte de partage se révèle en revanche décisive pour apprécier les conditions permettant de prétendre à l'octroi de la servitude d'empiétement. Il y sera revenu ultérieurement ( infra consid. 6.1.1).

#### **E. 4.1**

L'empiétement d'une construction sur le fonds d'autrui consiste en une mise à contribution illicite dudit fonds (arrêt 5C.51/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.2, in RNR 2009 p. 162; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5e éd. 2020, n. 2300); il suppose une construction érigée en partie dans les limites horizontales ou verticales de celui-ci et en partie sur la parcelle du constructeur (MARCHAND, in Commentaire romand CC II, 2016, n° 2 ad art. 674 CC ), un lien technique et fonctionnel devant exister entre ces différents éléments de construction ( ATF 127 III 10 consid. 2c/cc; arrêt 5A\_641/2016 du 14 mars 2017 consid. 2.3.2).

#### **E. 4.2**

En principe, le propriétaire lésé peut exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui constitue l'empiétement en exerçant l'action dite négatoire de l' art. 641 al. 2 CC (arrêts 5A\_891/2017 du 12 avril 2018 consid. 2; 5C.51/2007 précité consid. 4.2). L' art. 674 al. 3 CC limite toutefois cette prérogative, en permettant à certaines conditions au constructeur d'obtenir du juge l'attribution d'une servitude d'empiétement contre paiement d'une indemnité équitable. Les conditions d'octroi d'une servitude d'empiétement ressortent de l' art. 674 al. 3 CC ; elles sont cumulatives (arrêts 5A\_663/2020, 5A\_664/2020 du 2 février 2021 consid. 4.1 et la référence). Ainsi, lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiétement, ne s'y est pas opposé en temps utile (1ère condition), l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi (2ème condition) et si les circonstances le permettent (3ème condition), que l'empiétement lui soit attribué à titre de droit réel contre paiement d'une indemnité équitable - celle-ci n'étant cependant pas une condition de l'existence du droit attribué par le tribunal (arrêt

5A\_942/2019 du 22 septembre 2020 consid. 3.3.1 et les références). Agit en temps utile le propriétaire lésé qui communique son opposition dès qu'il est en mesure de le faire et que la violation des règles du droit de voisinage est objectivement reconnaissable ( ATF 95 II 7 consid. 4b; arrêt 5A\_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 5.1 et les références), la bonne foi de l'auteur des constructions étant présumée, conformément à l' art. 3 al. 1 CC . Pour décider si l'attribution est justifiée par les circonstances, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation, lequel repose sur une pesée des intérêts en présence. Celle-ci doit tenir compte de la facilité ou de la difficulté de supprimer l'empiètement, de sa durée, de l'intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiètement et de l'utilisation faite de la construction ( ATF 78 II 131 consid. 6; arrêt 5A\_332/2007 précité consid. 6.1 et les références).

### **E. 4.3**

Sont susceptibles de constituer un empiètement toutes les formes de construction au sens de l' art. 667 al. 2 CC , à savoir tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3e éd. 1964, n° 30 ad art. 667 CC ; STEINAUER, op. cit. , n. 2255; REY/STREBEL, in Basler Kommentar, 7e éd. 2023, n° 11 ad art. 667 CC ). Sont ainsi visés les bâtiments, les constructions analogues et leurs parties intégrantes (par ex. escaliers, encorbellements, avant-toits, murs de refend, caves), mais aussi les ouvrages construits en surface ou sous terre comme les fontaines, les écluses, les digues, les fosses murées, les conduites, les réservoirs à combustibles et les autres ouvrages de ce genre ( ATF 98 II 191 consid. 2; MEIER-HAYOZ, op. cit. , n° 6 et 8 ad art. 674 CC ; STEINAUER, op. cit. , n. 2299; MARCHAND, op. cit. , n° 4 ad art. 674 CC ). L'empiètement peut parfaitement concerner les locaux d'une construction qui débordent sur un fonds voisin ( ATF 105 Ib 187 consid. 5a; 78 II 134 consid. 3; cf. STEINAUER, op. cit. , n. 2301), voire même une pièce intégralement construite au-delà de la limite d'un bien-fonds. Dans cette dernière hypothèse, l'octroi d'une servitude d'empiètement au sens de l' art. 674 al. 3 CC ( supra consid. 4.2) ne doit cependant pas permettre de contourner l' art. 675 al. 2 CC pour réaliser une division horizontale de la propriété, hors de la constitution d'une propriété par étages et de sa réglementation ( ATF 105 Ib 187 consid. 5a; MARCHAND, op. cit. , n° 3 ad art. 674 CC ; cf. également ATF 99 Ib 140 consid. 1). Une telle servitude n'est alors possible qu'aux conditions suivantes: le local concerné doit se trouver dans un bâtiment relié au bâtiment principal situé sur le fonds dominant par un mur séparatif ou deux murs extérieurs contigus; il est directement accessible depuis le bâtiment principal par une ouverture pratiquée dans le mur ou dans les murs et il forme une unité fonctionnelle avec le bâtiment principal (par exemple: comme pièce, cuisine ou cave fonctionnellement intégrée à un logement sur le fonds dominant; ATF 127 III 10 consid. 2c/cc).

### **E. 5**

Le recourant soutient d'abord que la situation d'espèce ne serait pas constitutive d'un empiètement.

#### **E. 5.1**

Il affirme pour l'essentiel que l'étage des combles existait déjà sous la même forme dès l'origine, avec un accès séparé, et que les rénovations effectuées par J. \_\_\_\_\_ ne constituaient pas une construction nouvelle ni ne créaient une nouvelle emprise ou un nouveau volume justifiant la constitution d'une servitude. En réalité, la situation

s'apparentait à une simple occupation de l'étage existant avec quelques travaux d'aménagement, ce qui n'était pas assimilable à l'érection d'un ouvrage susceptible de former un empiétement.

## **E. 5.2**

Cette argumentation doit être écartée. Ainsi que l'a justement considéré la cour cantonale, il est d'abord évident que les transformations effectuées par J. \_\_\_\_\_ entre 1997 et 1998 (concrètement, selon l'expert P. \_\_\_\_\_: dédoublement du plancher du galetas, isolation et lambrissage des façades; montage de cloisons intérieures; pose de parquet) constituent des ouvrages entrant dans la sphère d'application de l' art. 674 al. 3 CC , cette disposition visant toutes les formes de constructions au sens de l' art. 667 al. 2 CC ( supra consid. 4.3). C'est également à juste titre que l'autorité cantonale a retenu que l'aménagement litigieux empiétait sur la parcelle appartenant au recourant, la jurisprudence citée précédemment ( ATF 78 II 131 ; 105 Ib 187 ; 127 III 10 ) se rapportant précisément à des pièces/locaux se trouvant en partie, voire intégralement, sur deux parcelles contiguës, détenues par deux propriétaires distincts, et assimilant ces situations à des empiétements. Au surplus, le recourant ne prétend pas que ne seraient pas réalisées ici les conditions posées par la jurisprudence (cf. ATF 127 III 10 ; supra consid. 4.3) dans l'hypothèse particulière d'un local entièrement construit au-delà des limites de la parcelle du fonds dominant (ce qui est le cas de la chambre 1, selon le plan de situation figurant au dossier; les deux autres chambres étant partiellement situées sur le bien-fonds du recourant).

## **E. 6**

Le recourant s'en prend ensuite aux conditions posées par l' art. 674 al. 3 CC , estimant que celles-ci ne seraient pas réalisées en l'espèce. Il estime également que la constitution d'une telle servitude violerait l' art. 675 CC .

### **E. 6.1.1**

Tout en relevant que la bonne foi de J. \_\_\_\_\_ devait être présumée ( art. 3 al. 1 CC ) et que sa mauvaise foi n'avait pas été établie, les juges cantonaux ont précisé qu'en entreprenant les aménagements litigieux, cette dernière pouvait légitimement considérer que son frère consentait à l'empiétement, l'autorité cantonale se référant à cet égard à la prémisse selon laquelle les héritiers entendaient attribuer la surface du galetas à l'intéressée ( supra consid. 3). Sa bonne foi était ainsi acquise (première condition). L'argumentation qu'oppose le recourant à cette conclusion est vaine. Prétendre que J. \_\_\_\_\_ bénéficiait en réalité d'un usage à bien plaie que son frère lui aurait conféré, voire d'une forme de droit d'habitation octroyé à titre précaire n'est en effet étayé par aucun élément de preuve et ne résulte que de la seule affirmation du recourant. Elle est en conséquence insuffisante à écarter le postulat retenu par l'autorité cantonale et ainsi la bonne foi de la précitée dans la mise en oeuvre des aménagements aujourd'hui contestés, fondé sur les déclarations sous serment des cohéritiers à l'acte de partage passé suite au décès de F. \_\_\_\_\_ ( consid. 2.2 et 3 supra ).

### **E. 6.1.2**

Dans cette mesure, le recourant ne peut s'appuyer sur son raisonnement pour en déduire qu'en exprimant son désaccord en 2012, son père se serait ainsi opposé en temps utile aux travaux entrepris par sa tante. Avec les juges cantonaux et en référence à la volonté des héritiers de F. \_\_\_\_\_ telle qu'arrêtée sans contestation efficace par la cour cantonale, il faut au contraire admettre qu'en patientant près de quinze ans après la fin des travaux de

transformation pour manifester son opposition, I. \_\_\_\_\_ n'a manifestement pas formé celle-ci en temps utile (deuxième condition; supra consid. 4.2).

### **E. 6.1.3**

Au sujet des "circonstances" justifiant la constitution de la servitude litigieuse (troisième condition; supra consid. 4.2), les arguments avancés par le recourant ne permettent pas de retenir un excès d'appréciation de la part de la cour cantonale. Le fait que les travaux réalisés par feu sa tante seraient prétendument amortis depuis longtemps et les limitations d'usage que la servitude engendrerait à son endroit - dont il omet de préciser qu'elles sont indirectement prises en compte par l'octroi d'une indemnité équitable - n'apparaissent en effet pas décisifs au regard des éléments retenus par la cour cantonale, à savoir la possibilité de faire coïncider la situation juridique avec ce que les participants au partage avaient voulu en leur temps - volonté contestée sans succès par le recourant -, l'utilisation des combles pendant près de trente ans sans opposition du propriétaire lésé et leur aménagement aux frais de J. \_\_\_\_\_. L'on ne saisit pas au surplus en quoi l'attribution d'une servitude créerait un régime incertain pour le recourant.

### **E. 6.2**

Au sujet de la violation de l' art. 675 al. 2 CC , le recourant soutient que les constructions litigieuses ne seraient pas indépendantes structurellement. La constitution d'un droit de superficie poserait par ailleurs d'innombrables questions en l'absence de réglementation d'étage. Ainsi que l'a conclu l'autorité cantonale, il n'apparaît pas que les aménagements effectués par J. \_\_\_\_\_ viseraient à contourner la réglementation sur la propriété par étages; le recourant ne le démontre d'ailleurs aucunement. Les deux parts de chalet sont distinctes, sans disposer de parties communes et le fait que la servitude concernée porte sur un étage supérieur plutôt que sur une cave ou un rez-de-chaussée n'apparaît pas décisif en rapport avec l'indépendance structurelle de l'objet, dont il n'est pas contesté qu'il n'est au demeurant accessible que depuis le bien-fonds situé sur la parcelle des intimés.

### **E. 6.3**

Toujours sous l'angle de la violation de l' art. 675 al. 2 CC , le recourant estime le jugement cantonal inexécutable en tant qu'il ne préciserait pas l'assiette verticale de la servitude. En admettant que l'objet de la servitude d'empiétement consisterait en un volume, l'autorité cantonale tendait en réalité à constituer un droit d'habitation, ce que la loi ne permettait pas. Cette argumentation est difficilement compréhensible en lien avec la disposition légale invoquée, tout comme avec l'assimilation de la situation d'espèce à l'attribution d'un droit d'habitation en faveur des intimés. L'on se limitera ainsi à approuver la motivation cantonale selon laquelle le plan de situation annexé au jugement permet de parfaitement appréhender l'empiétement, en ce sens que celui-ci vise le volume des combles, à l'exclusion du sous-sol ou du rez-de-chaussée, sans que les murs extérieurs et la toiture soient de surcroît concernés. L'assiette de la servitude apparaît ainsi suffisamment précise pour qu'il soit procédé à l'inscription au registre foncier.

### **E. 7**

Le recourant reproche au tribunal cantonal d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions tendant à récupérer l'usage exclusif des surfaces litigieuses et à l'érection d'une séparation mitoyenne au premier étage du chalet.

### **E. 7.1**

Cette critique n'est pas claire. En réalité, les juges cantonaux ont déclaré irrecevable, en raison de son défaut de motivation, la prétention du recourant tendant à ce que sa partie adverse soit condamnée à déplacer à ses frais les séparations au rez-de-chaussée du chalet. Au sujet des conclusions du recourant tendant à "récupérer l'usage" des combles et à l'érection d'une séparation mitoyenne dans le galetas, les juges cantonaux ont en revanche confirmé leur rejet dès lors qu'il était admis que les conditions de l' art. 674 al. 3 CC étaient réalisées.

## **E. 7.2**

L'on ignore sur quoi porte la critique du recourant, dès lors que le grief soulevé en titre (récupération de l'usage des combles; séparation mitoyenne au premier étage) ne correspond aucunement à la motivation cantonale qu'il reprend textuellement (séparation au rez-de-chaussée).

### **E. 7.2.1**

À supposer qu'il s'en prenne à celle-ci, l'on relèvera que l'on cherche en vain, dans ses écritures devant la seconde instance cantonale, une critique démontrant le défaut de caractère irrecevable des conclusions susmentionnées, en sorte que la conclusion des magistrats cantonaux n'apparaît pas critiquable au regard de l' art. 311 al. 1 CPC .

### **E. 7.2.2**

À supposer que le recourant s'en prenne en réalité au rejet de ses conclusions tendant à récupérer l'usage des combles et à l'érection d'une séparation mitoyenne à cet étage, le raisonnement de la cour cantonale apparaît évident, vu la concession justifiée d'une servitude d'empiétement.

## **E. 8.1**

Le recourant soutient encore que la servitude d'empiétement ne pourrait être inscrite au profit des intimés dès lors que la parcelle lui avait été transmise sans réserve et qu'il n'avait pas été allégué qu'il serait de mauvaise foi dans cette acquisition. Il avait ainsi acquis la parcelle no 1 sans restriction, avec toutes les constructions qui y avaient été érigées. Il poursuit en affirmant que les intimés auraient tardé à agir et que leur "droit (personnel) à une inscription" serait périmé. Cette critique n'a pas été soulevée devant l'instance cantonale. Vu le principe de l'épuisement des griefs ( ATF 146 III 203 consid. 3.3.4; 145 III 42 consid. 2.2.2; 143 III 290 consid. 1.1 et les références), elle se révèle irrecevable.

## **E. 8.2**

La même conclusion s'impose quant au montant de l'indemnité octroyé par les juges cantonaux, ce grief subsidiaire n'ayant aucunement été invoqué devant l'autorité d'appel (cf. également supra 1).

## **E. 9**

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais sont à la charge du recourant ( art. 66 al. 1 LTF ). Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer; aucune indemnité de dépens ne leur est ainsi octroyée.