

NE_GERICHTE CACIV.2016.16 vom 22. März 2017

NE Tribunal cantonal, 2017-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2016.16

FR: NE_GERICHTE CACIV.2016.16 du 22 mars 2017

IT: NE_GERICHTE CACIV.2016.16 del 22 marzo 2017

Erwägungen

E. 1

et Y

E. 2

Constitue une servitude d'empiétement sur le mur sis à l'est du bien-fonds [c] du cadastre de Z. pour les ouvrages qui y prennent appui, à charge dudit bien-fonds [c] et au profit du bien-fonds [j] du cadastre de Z.

E. 3

Invite le conservateur du registre foncier à inscrire la servitude d'empiétement susmentionnée à l'entrée en force du présent jugement.

E. 4

Constate que le mur de 12 centimètres d'épaisseur construit par le demandeur en lieu et place du mur séparant les bâtiments L. 12 et L. 28, servant de façade à ce dernier, est propriété du bien-fonds [j] du cadastre de Z.

E. 5

Aux termes de l'article 674 al. 3 CPC, la constitution d'une servitude d'empiétement ou l'attribution de la surface usurpée interviennent contre paiement d'une indemnité équitable. Le versement d'une telle indemnité n'est toutefois pas une condition de l'existence du droit attribué ; il peut même en être décidé dans un jugement ultérieur (Steinauer, op. cit. n. 1658a). En l'espèce, il résulte sinon du dispositif, du moins des considérants du jugement entrepris que le premier juge a renvoyé l'appelant à mieux agir à ce propos dans une éventuelle nouvelle procédure, au motif que la conclusion subsidiaire qu'il avait prise n'était pas chiffrée et qu'il paraissait y avoir renoncé dans ses « conclusions en cause ». L'appelant critique cette façon de faire en relevant que c'est à tort que le premier juge a cru à une renonciation de sa part et qu'un renvoi à mieux agir relève du formalisme excessif et viole le principe d'économie de la procédure. Il conclut en conséquence que « [s]i contre toute attente l'inscription d'une servitude d'appui sur le mur était ordonnée, [il y a lieu de] condamner l'intimée à verser à l'appelant une indemnité équitable pour l'utilisation du vieux mur d'un montant à dire de droit ». A la différence de la cause jugée en 1952 par le Tribunal fédéral (voir ATF 78 précité), l'appelant n'a pas ignoré ou omis la question mais, en première comme en deuxième instance, il a pris à deux reprises des conclusions subsidiaires non chiffrées, alors qu'elles devaient (art. 84 al. CPC en première instance, Bohnet, CPC annoté, 2016, n. 4 ad art. 84 ; art. 311 CPC en appel, CPra Matrimonial-Sörensen, 2016, n. 22 ad art. 311) et auraient pu l'être sans difficulté particulière. Ni le mémoire de duplique – qui ne consacre qu'un bref allégué à la question – ni celui d'appel – qui fait grief au premier juge d'avoir renvoyé la question à une autre procédure – ne

fournissent de quelconques indications qui permettraient de déterminer sur quelles bases l'appelant entend qu'un éventuel calcul intervienne. Pareilles conclusions, dont rien ne permet de déterminer par extrapolation ou interprétation à quel montant – serait-ce même un ordre de grandeur – elles devraient se chiffrer, sont irrecevables. Le premier juge n'en a pas jugé ainsi et l'intimée ne se plaint pas de la solution d'un renvoi à agir à nouveau, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir ici (la question de la chose jugée demeurant réservée). En revanche, la conclusion invitant la Cour d'appel à fixer elle-même l'indemnité due est irrecevable.

E. 6

En première instance, l'appelant a encore conclu à la suppression d'un empiètement – d'une largeur de 27 cm, sur une longueur non précisée – constitué par un survol ou surplomb de son bien-fonds par une partie de la toiture de la maison de l'intimée. L'intimée a contesté les faits, affirmé que le toit de son bâtiment ne surplombait pas le terrain de l'appelant, son extrémité ouest se trouvant au-dessus du mur mitoyen et elle a conclu au rejet de toutes les conclusions de la demande, sans prendre de son côté une conclusion spécifique sur ce point particulier. Dans ses « conclusions en cause » ou plaidoiries écrites, outre qu'elle tenait la conclusion 3 de la demande pour irrecevable du fait qu'elle n'avait pas fait l'objet de la procédure de conciliation, elle a conclu à son rejet, en observant que « contrairement à ce que semble chercher à faire croire X., le bord du toit du bâtiment de Y. ne surplombe pas le terrain de X., mais seulement, légèrement, le mur. Or, du moment qu'il s'agit d'un mur mitoyen (ndr : thèse alors soutenue par l'intimée), il est admissible que ce surplomb se trouve au maximum jusqu'à la moitié dudit mur. En outre, X. ne subit aucun préjudice de ce fait, ni actuel, ni futur. L'imposant et massif bâtiment L. 10-12 qu'il a érigé épuise tous les droits de construction dans la zone concernée et il n'est pas prévu d'étendre ces droits (...), de sorte que l'édification d'étages supplémentaires est une vue de l'esprit ». Le jugement entrepris retient qu'il n'est pas possible, en l'absence notamment de photos prises avant le début des travaux, de comparer de façon précise l'état des lieux avant et après ces derniers, mais que tout de même « [i]l semble que la toiture empiète effectivement sur la parcelle du demandeur et que de la ferblanterie a été posée sur le mur litigieux ». Cela étant, « [e]n dépit des libertés prises par la défenderesse [poursuit le jugement], le demandeur ne démontre pas quel préjudice découle des empiètements. Aucun dégât d'eau n'a été constaté et aucun projet d'élévation du bâtiment L. 12 n'est établi. Le Tribunal estime dès lors que l'intérêt du demandeur à faire supprimer ces empiètements est insuffisant pour admettre sa prétention, qui sera dès lors rejetée ». Toutefois, la défenderesse ne pouvant se prévaloir, dans ce cas, de sa bonne foi, une servitude d'empiètement ne peut lui être accordée. L'appelant allègue que, contrairement à ce que soutient le premier juge, il n'a pas à démontrer qu'un préjudice découle de l'empiètement, qui est avéré, et il conclut : « [plaise au Tribunal cantonal] condamner l'intimée à faire disparaître, dans les 30 jours, éventuellement dans un délai plus long à fixer par le Tribunal, la partie de la façade et de la toiture du bâtiment L. 28 se trouvant sur sa parcelle (...) qui empiète illicitement sur la parcelle de l'appelant (...). L'intimée conteste pour sa part, dans la procédure d'appel, que le bord du toit de sa maison surplombe la propriété de l'appelant. Dans la mesure où le nouveau mur de rehaussement de sa maison a été construit en retrait d'une quinzaine de centimètres par rapport à l'emplacement de l'ancien mur, le toit ne déborde pas sur l'emplacement de l'ancien mur.

E. 7

Avec le premier juge et pour les raisons qu'il expose, il faut admettre que la conclusion sur ce point de l'appelant, même si elle n'a pas été débattue lors de la procédure de conciliation, présente une connexité suffisante avec le litige général pour être recevable, en application de l'article 227 al. 1 let. a CPC . Il est en outre exact que, comme le fait valoir l'appelant, une action visant la cessation d'un trouble selon l'article 641 al. 2 CC n'a pas pour condition que l'atteinte soit dommageable (ATF 132 III 651 , cons. 7), un éventuel abus de droit – qui ne peut être admis que de façon particulièrement restrictive lorsque le droit prétendu est aussi absolu que le droit de propriété – restant toutefois réservé (arrêt du TF du 13.05.2015 [5A_11/2015] , cons. 4.3.2.1). L'état de fait est en l'occurrence tout sauf clair. L'empiètement prétendu – qui mesurerait selon l'appelant 27 cm de largeur, sa longueur n'étant pas définie – ne repose que sur ses propres allégues et photographies. C'est lui seul qui, sur ces dernières, a reporté ce qui serait selon lui la limite entre les deux biens-fonds, avant de mesurer le supposé surplomb. Certes, l'intimée a admis, en première instance, un léger surplomb (qu'elle considérait à tort comme légitime, dans la mesure où elle soutenait la thèse de la mitoyenneté du mur litigieux) sans en préciser, et pour cause, l'ampleur. En procédure d'appel, elle est d'un autre avis et conteste tout débordement ou empiètement, du fait que le toit repose sur un mur de rehaussement construit en retrait, par rapport à l'ancien mur (ce qui est exact, voir le dossier de la commune sanctionnant les plans de rénovation). En l'absence d'une expertise ou, à tout le moins, de mesures officielles et objectives et en présence des nouvelles contestations de l'intimée, rien ne permet de retenir que la limite entre les deux propriétés se trouve bien là où l'appelant l'a dessinée. Le jugement admet pour sa part qu'il « semble » exister un surplomb, sans en préciser plus avant les contours ni en définir l'ampleur. A cela s'ajoute que, si surplomb il devait y avoir, celui-ci se produirait à la verticale d'une partie tout au moins, sinon l'intégralité, du mur contigu nouvellement construit entre les deux bâtiments, au moment des travaux entrepris par l'appelant, dont l'intimée a pour partie revendiqué la propriété, ce qui lui a été accordé, et pour l'autre partie prétendu qu'il constituait un empiètement de la propriété de l'appelant sur la sienne, ce qui a été nié. Il est nécessaire que des conclusions d'appel soient suffisamment précises pour pouvoir être reprises pratiquement sans changement par l'autorité d'appel, si celle-ci entend les faire siennes (arrêt du TF du 15.02.2013 [5A_713/2012] , cons. 4.1) Or les imprécisions manifestes qui subsistent, quant à l'emplacement exact de la limite entre les deux biens-fonds pour la portion où le nouveau bâtiment L. 12 (propriété de l'appelant) et le bâtiment transformé L. 28 (propriété de l'intimée) sont contigus, et quant à l'ampleur du prétendu empiètement se retrouvent dans la conclusion de l'appelant. Intimer à Y. l'ordre de « faire disparaître la partie de la façade et de la toiture [de sa maison] (...) qui empiète illicitement sur la parcelle de l'appelant (...) » ne lui permettrait pas de savoir ce qui est véritablement attendu d'elle, dès lors qu'une telle injonction ne dit ni sur quelle distance il conviendrait que soient retirés façade et bord de toit (dans l'axe est-ouest) ni sur quelle longueur (dans l'axe nord-sud). L'exécution forcée d'un dispositif aussi imprécis ne pourrait pas davantage entrer en ligne de compte. Il faut en conclure que, telle qu'elle est formulée, la conclusion principale 3 de l'appel est elle aussi irrecevable. Au demeurant, pour autant que recevable, elle est mal fondée : l'appelant, sur qui pesait le fardeau de la preuve de son affirmation, n'a en effet pas prouvé l'existence de l'empiètement prétendu, des photos privées annotées de sa main n'ayant pas de portée plus grande que les seules allégations d'une partie, d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, l'emplacement exact de la limite de propriété est litigieux et n'a pas été objectivement déterminé sur le terrain. A l'inverse, la preuve de l'absence de tout empiètement n'est pas davantage rapportée, de

sorte que la conclusion 4 de l'appel joint n'est pas non plus fondée.

E. 8

Il résulte de ce qui précède qu'en procédure d'appel, les parties l'emportent et succombent dans des proportions assez comparables : l'appelant échoue à obtenir une modification de la construction de la maison de l'intimée et sur la question de la servitude d'empiètement décidée par le premier juge ; l'intimée ne parvient pas non plus à faire triompher la thèse de la mitoyenneté du mur litigieux, qu'elle soutient depuis l'ouverture de l'instance, ni à faire constater que sa maison serait intégralement construite sur son propre fonds. Cela conduit à la confirmation du jugement de première instance. Dans ces conditions, il se justifie de partager les frais de la procédure d'appel par parts égales entre les parties, les dépens étant compensés. Les parties ne critiquent pas pour elle-même la répartition des frais et dépens de première instance, qui apparaît conforme aux principes applicables en la matière sur le vu du jugement rendu ; il n'y a donc pas lieu de la modifier.

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