

# VS\_GERICHTE C1 22 163 vom 14. November 2023

VS Kantonsgericht, 2023-11-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_22\\_163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_22_163)

FR: VS\_GERICHTE C1 22 163 du 14 novembre 2023

IT: VS\_GERICHTE C1 22 163 del 14 novembre 2023

## Regeste

166 RVJ / ZWR 2025 Droit civil – Droits réels – ATC (Cour civile II) du 14 novembre 2023, A. c. B., C., D. et E. – C1 22 163 Servitude d’empiètement (art. 674 al. 3 CC) - Portée et signification de l’art. 674 CC (consid. 6). - L’art. 674 al. 3 CC ne traite pas du cas où le constructeur a érigé un ouvrage sur un terrain qui se situe sur deux parcelles différentes qui sont sa propriété. Par contre, si les immeubles deviennent par la suite la propriété de personnes différentes, l’art. 674 al. 3 CC s’applique par analogie (consid. 7.3). - Application au cas particulier (consid. 7.3 et 7.4). Überbaurecht (Art. 674 Abs. 3 ZGB) - Umfang und Bedeutung von Art. 674 ZGB (E. 6). - Art. 674 Abs. 3 ZGB behandelt nicht den Fall, bei welchem der Erbauer eines Bauwerks dieses auf einem Terrain errichtet hat, welches zwei verschiedene

## Volltext

166 RVJ / ZWR 2025 Droit civil – Droits réels – ATC (Cour civile II) du 14 novembre 2023, A. c. B., C., D. et E. – C1 22 163 Servitude d’empiètement (art. 674 al. 3 CC) - Portée et signification de l’art. 674 CC (consid. 6). - L’art. 674 al. 3 CC ne traite pas du cas où le constructeur a érigé un ouvrage sur un terrain qui se situe sur deux parcelles différentes qui sont sa propriété. Par contre, si les immeubles deviennent par la suite la propriété de personnes différentes, l’art. 674 al. 3 CC s’applique par analogie (consid. 7.3). - Application au cas particulier (consid. 7.3 et 7.4). Überbaurecht (Art. 674 Abs. 3 ZGB) - Umfang und Bedeutung von Art. 674 ZGB (E. 6). - Art. 674 Abs. 3 ZGB behandelt nicht den Fall, bei welchem der Erbauer eines Bauwerks dieses auf einem Terrain errichtet hat, welches zwei verschiedene Grundstücke umfasst, die beide in seinem Eigentum stehen. Wenn die Grundstücke hingegen später in das Eigentum verschiedener Personen übergehen, gilt Art. 674 Abs. 3 ZGB in analoger Weise (E. 7.3). - Anwendung auf den vorliegenden Fall (E. 7.3 und 7.4).

## Faits (résumé)

A. En 1933, F. a acquis, en propriété commune avec G., des parcelles sur le territoire de la commune de Y. Depuis 1963, F. était également seul propriétaire d’immeubles sur la même commune. F. est décédé en 1982. Il a laissé comme héritiers son épouse, H., et ses sept enfants, I., J., K., L., M., N. et O., lesquels étaient aussi les seuls héritiers légaux de feu G. En 1982, par acte notarié de partage successoral, les huit héritiers ont modifié l’état des immeubles précités, les transformant en de nouvelles parcelles (nouvel état), notamment la parcelle no 1 (mayen et part de chalet) et la parcelle no 2 (mayen et part de chalet). Dans le même acte, une servitude réciproque de mitoyenneté a été constituée en faveur et à charge des parcelles nos 1 et 2 le long de la limite commune des parcelles concernées, sur la distance d’implantation du chalet construit selon l’axe du faîte. Dans le cadre de ce partage successoral, J. a obtenu l’immeuble no 2 et son frère I. l’immeuble no 1. Aucune modalité

d'usage du chalet, sis à cheval sur les parcelles en question, ne figure dans ledit acte. Ce chalet comporte un sous-sol composé de trois

RVJ / ZWR 2025 167 caves, un rez-de-chaussée et des combles. La partie de la construction sise sur la parcelle no 1, attribuée à I., dispose d'une surface plus importante que celle située sur l'immeuble no 2 puisqu'elle comprend une cave supplémentaire et une véranda. A l'époque du partage, les combles n'étaient accessibles qu'au moyen d'un escalier extérieur situé sur la parcelle no 2, par une porte en façade. B. En avril 1992, J. a requis la commune de Y. de pouvoir procéder à la réfection complète de la toiture du chalet. L'autorisation lui a été délivrée en juin 1992. En juin 1997, elle a sollicité de pouvoir transformer le chalet sur la parcelle no 2, avec un changement d'affectation. La commune de Y. a délivré l'autorisation de construire en juillet 1997. Les travaux ont été entrepris en 1997 et en 1998. Un escalier intérieur, érigé dans le cadre de ces travaux, permet d'accéder aux combles depuis le rez-de-chaussée sis sur la parcelle no 2 sans empiéter sur la parcelle no 1. Deux chambres et un coin lecture ont alors été aménagés dans la partie des combles sise sur le bien-fonds no 1 propriété de I. C. En juin 2012, le conseil de I. a adressé un courrier à J., en relevant que son client avait constaté qu'elle avait aménagé, dans le galetas du chalet, une chambre dans la partie qui lui appartenait, ce qui était inacceptable. En août 2012, I. a contesté avoir été informé des travaux entrepris par sa sœur et son beau-frère. Il a exigé qu'elle vide la partie « galetas » sise sur la parcelle no 1 et libère l'accès à cet espace pour la fin octobre 2012 au plus tard. En novembre 2015, I. a cédé à titre d'avancement d'hoirie à son fils A. la parcelle no 1 de la commune de Y. D. En juin 2018, A. a ouvert action contre J. Il demandait notamment la constatation du tracé précis de la limite de propriété à l'intérieur du bâtiment sis sur les parcelles nos 1 et 2, de même que la constatation de la surface et de la limite exactes de son droit exclusif sur sa partie, la description des ouvrages empiétant actuellement sur cette surface ainsi que celle de l'emplacement précis de l'endroit où ils devraient figurer. J. est décédée en cours de procédure. Ses héritiers B., C., D. et E. ont repris le procès en son lieu et place. Leurs conclusions tendaient, à titre principal, au rejet de la demande déposée par A., à l'attribution d'une servitude d'empiètement à charge de la parcelle no 1 et en faveur du

168 RVJ / ZWR 2025 bien-fonds no 2, l'assiette de la servitude équivalant au volume de galetas/combles empiétant sur la parcelle no 1 et à l'inscription de cette servitude au registre foncier. A titre subsidiaire, ils concluaient à l'attribution de la servitude décrite précédemment moyennant une indemnité à fixer. E. Aux termes de son jugement de mai 2022, le tribunal de district a déclaré irrecevables, respectivement rejeté les conclusions du demandeur ; il a admis l'action en inscription d'une servitude d'empiètement formée par les demandeurs en reconvention, constaté l'existence d'une telle servitude en faveur de la parcelle no 2 et à charge de la parcelle no 1 et fixé son assiette ; il a astreint solidairement les demandeurs en reconvention au versement d'une indemnité en faveur de A. et a autorisé la réquisition d'inscription de la servitude au registre foncier. A. a interjeté appel contre ce jugement.

Considérants (extraits)

6. Selon l'article 674 CC, les constructions ou autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin restent partie intégrante de l'autre fonds, lorsque le propriétaire de celui-ci est au bénéfice d'un droit réel (al. 1). Ces empiètements peuvent être inscrits comme servitudes au registre foncier (al. 2). L'alinéa 3 de cette disposition pose les conditions – qui sont cumulatives (arrêt 5A\_663/2020, 5A\_664/2020 du 2 février 2021 consid. 4.1 et les réf.) –

d'octroi d'une servitude d'empiètement : lorsque, après avoir eu connaissance de l'empiètement, le propriétaire lésé ne s'y est pas opposé en temps utile (1<sup>e</sup> condition), l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi (2<sup>e</sup> condition) et si les circonstances le permettent (3<sup>e</sup> condition), que l'empiètement lui soit attribué à titre de droit réel contre paiement d'une indemnité équitable. 6.1 L'empiètement consiste en une mise à contribution illicite du fonds voisin. Il y a notamment empiètement lorsque la construction est située en partie sur le fonds du constructeur et en partie sur le fonds voisin. Cette situation peut exister dès la construction, mais elle peut aussi survenir ultérieurement ; un tel empiètement subséquent peut se

RVJ / ZWR 2025 169 produire, par exemple, si le propriétaire de deux bâtiments contigus construit une ou plusieurs pièces qui empiètent d'un bâtiment sur l'autre, puis vend l'un des bâtiments (cf. not. ATF 127 III 10 ; 97 III 89 ; 78 II 131 ; arrêt 5A\_336/200 du 30 juillet 2010 consid. 2.2 ; cf. ég. STEINAUER, *Les droits réels*, T. II, 5<sup>e</sup> éd., 2020, p. 147 sv., nos 2300 sv. ; MARCHAND, *Commentaire romand, Code civil II*, 2016, n. 10 ad art. 674 CC ; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, *Commentaire zurichois, Das Eigentum*, 2<sup>e</sup> éd., 1977, n. 5 ad art. 674 CC). L'empiètement suppose que la construction se trouve en partie dans les limites horizontales ou verticales du bien-fonds voisin. Il peut donc survenir en surface, mais également en profondeur ou en hauteur (arrêt 5C.51/2007 du 21 décembre 2007 ; MARCHAND, *op. cit.*, n. 2 ad art. 674 CC). L'importance de l'empiètement n'est nullement déterminante (ATF 105 Ib 185 consid. 5a ; BÜRGISSER, *Das Überbaurecht des ZGB und des BGB*, thèse Zurich 1978, p. 99). Toutes les formes de constructions au sens de l'article 667 al. 1 CC sont visées : bâtiments ou parties de bâtiment (avant-toit, escaliers, etc.) et ouvrages d'art d'une route (ponts, etc.) par exemple, à l'exclusion des installations qui consistent en une simple transformation du sol, telles que les voies d'accès (ATF 98 II 191 ; STEINAUER, *op. cit.*, p. 147, no 2299 ; MARCHAND, *op. cit.*, n. 4 sv. ad art. 674 CC). Un empiètement peut, en particulier, avoir pour origine la malveillance, une erreur du constructeur, le fait que la limite entre les fonds est incertaine ou le fait qu'une modification de limite initialement prévue n'est pas menée à chef (STEINAUER, *op. cit.*, p. 148, no 2304). En cas d'empiètement, le propriétaire du fonds voisin peut, en principe, exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui empiète sur son fonds (art. 641 al. 2 CC). Toutefois, la loi limite le droit du propriétaire lésé d'exiger en tout temps la suppression de l'empiètement, en permettant au constructeur d'obtenir l'attribution d'une servitude d'empiètement, voire la propriété de la surface usurpée, en vertu de l'article 674 al. 3 CC. Cette disposition institue une restriction légale indirecte de la propriété foncière (STEINAUER, *op. cit.*, p. 149, no 2305, p. 150, no 2309, et p. 153, no 2323). 6.2 L'octroi d'une telle servitude suppose d'abord que le propriétaire lésé ne se soit pas opposé en temps utile ; une telle opposition consiste en une déclaration de volonté, exigeant réception, adressée à l'auteur

170 RVJ / ZWR 2025 de l'empiètement (RVJ 2013 p. 273 consid. 5a/aa ; MARCHAND, *op. cit.*, n. 20 ad art. 674 CC). Elle doit être présentée « en temps utile ». Malgré la lettre du texte français de l'article 674 al. 3 CC, cette exigence n'est pas respectée chaque fois que le propriétaire lésé agit aussitôt après avoir eu connaissance de l'empiètement. Ainsi qu'il ressort des textes allemand («für ihn erkennbar») et italien («riconoscibile»), il faut que l'opposition ait lieu dès que le début des travaux est objectivement reconnaissable, même si le propriétaire lésé (sans sa faute) n'en a eu connaissance que plus tard (ATF 53 II 221 ; arrêt 5A\_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 5.1 ; REY/STREBEL, *Commentaire*

bâlois, Zivilgesetzbuch II, 7e éd., 2023, n. 11 ad art. 674 CC ; BÜRGISSER, op. cit., p. 298 ss). L'opposition est faite « en temps utile » aussi longtemps que les travaux peuvent être interrompus sans dommage excessif pour le constructeur ; la preuve en incombe au propriétaire lésé (arrêt 5A\_349/2011 du 25 janvier 2012 consid. 5.3 ; RVJ 2013 p. 273 consid. 5a ; STEINAUER, op. cit., p. 150 sv., no 2313 ; MARCHAND, op. cit., n. 17 et 22 ad art. 674 CC). Si l'opposition a été formulée à temps, le propriétaire lésé peut prétendre à une suppression de l'empiètement (art. 641 al. 2 CC). 6.3 Il faut ensuite que l'auteur de l'empiètement ait été de bonne foi au moment de la construction. Cette bonne foi est présumée (art. 3 al. 1 CC). Tel est le cas lorsque le propriétaire concerné s'est trompé sur le tracé de la limite, a cru respecter une distance légale (ATF 41 II 215 ; RVJ 2013 p. 273) ou a pensé, sans négligence grave, que son voisin avait consenti à l'empiètement (ATF 103 II 326 consid. 5 ; 41 II 215 ; STEINAUER, op. cit., p. 151, no 2317). Ce consentement apparent peut résulter du comportement du voisin, indépendamment de tout contrat ou accord exprès (ATF 103 II 326 ; MARCHAND, op. cit., n. 25 ad art. 674 CC). 6.4 Enfin, l'attribution doit être justifiée par les circonstances, ce qui requiert une pesée des intérêts en présence (ATF 78 II 131 consid. 6 ; MARCHAND, op. cit., n. 26 ad art. 674 CC). L'autorité judiciaire doit, en effet, comparer les intérêts de l'une et l'autre partie ; à cet égard, elle tient notamment compte de la facilité ou de la difficulté de supprimer l'empiètement, de sa durée, de l'intensité de la

RVJ / ZWR 2025 171 dépréciation subie par le fonds servant et de l'usage fait de la construction par le propriétaire du fonds dominant (ATF 78 II 131 ; RVJ 2013 p. 273 consid. 5a/cc ; STEINAUER, op. cit., p. 152, no 2318 ; MARCHAND, op. cit., n. 26 ad art. 674 CC). 6.5 En cas d'empiètement dans le volume aérien, le tribunal attribue en principe au propriétaire concerné une servitude d'empiètement et non la propriété de la surface usurpée (STEINAUER, op. cit., p. 152, no 2319). Son jugement aura un effet constitutif. L'inscription au registre foncier demeure toutefois nécessaire pour rendre le droit opposable aux tiers (ATF 78 II 131 ; STEINAUER, op. cit., p. 152, no 2320 ; cf. ég. REY/STREBEL, op. cit., n. 8 ad art. 674 CC). 6.6 L'autorité judiciaire fixe également l'indemnité équitable due au propriétaire lésé. Le versement de cette indemnité n'est toutefois pas une condition de l'existence du droit et ladite indemnité peut même être arrêtée dans un jugement ultérieur (arrêt 5A\_942/2019 du 22 septembre 2020 consid. 3.3.3 et les réf. ; STEINAUER, op. cit., p. 152 sv., nos 2321 sv.). 7.1 Dans le jugement entrepris, le premier juge a estimé que l'opposition de I. n'avait pas été formée en temps utile, en particulier car elle avait été faite plusieurs années après la fin des travaux litigieux. Il a également considéré que dame J. avait agi de bonne foi puisque, lors du partage du 30 octobre 1982, les héritiers étaient convenus que celle-ci bénéficie de la jouissance de l'entier du galetas en compensation de la plus grande partie du chalet héritée par son frère I. Dans ces conditions, elle avait pu légitimement se croire en droit d'entreprendre les travaux d'aménagement de l'ensemble des combles. Le juge intimé a enfin estimé que « l'attribution requise [était] justifiée par les circonstances », puisqu'elle permettait de réaliser la volonté exprimée par les intéressés lors du partage d'octobre 1982. Elle était par ailleurs « conforme à l'usage qui en a été fait depuis cette date » et présentait l'avantage d'éviter la suppression des ouvrages réalisés dans le galetas, ce d'autant que « l'état initial des combles ne peut de toute façon que difficilement être rétabli ». 7.2 L'appelant soutient que l'article 674 al. 3 CC ne s'applique pas, car « la simple occupation, de simples travaux de rénovation, ou une

172 RVJ / ZWR 2025 remise en état, ne peuvent représenter un empiètement ni donc, fonder la constitution d'une servitude d'empiètement ». Il relève que les travaux accomplis en 1997 « n'ont rien changé aux volumes et à l'utilisation de l'étage concern[é] ». S'ils « ne créent pas un nouvel empiètement et se limitent à une rénovation d'une construction existante », des « travaux intérieurs, même en partie structurels, ne peuvent représenter un empiètement ». Le galetas, d'un seul tenant, existait dès l'origine de la construction. Les travaux n'ont « pas modifié la configuration de l'étage » ; il n'y a pas eu de « nouvelle emprise ». Un empiètement ne peut « être représenté que par une nouvelle construction fixée durablement 'au sol' (...). Mais une installation déjà existante, représentant un étage, ne peut être assimil[e] à une construction avançant sur le fonds d'autrui, tel un balcon créé sur une parcelle voisine » par exemple. Les « rénovations faites à l'intérieur d'un étage existant ne peuvent certainement pas être assimilées à un empiètement nouveau, justifiant une servitude ». Par ailleurs, « l'étage concerné ne forme aucune unité fonctionnelle avec une autre partie du chalet qui représenterait un ouvrage distinct dont il dépendrait ». De l'avis de l'appelant, un usage, même exclusif, « sur une partie d'ouvrage existante ne peut constituer un empiètement qui justifierait la création d'une servitude. Aucune appropriation ne peut fonder un droit réel nouveau de l'occupant, sous réserve de l'usucapion ». Or, une telle prescription acquisitive « a été clairement exclue ». L'usurpation des combles ne peut donc « déboucher sur l'acquisition d'un droit réel ». Si I. a certes toléré que sa sœur empiète sur sa partie du galetas « à bien plaisir ou à titre précaire », il a révoqué cette tolérance, avec pour conséquence l'empêchement de « toute mention d'un empiètement au Registre foncier ». 7.3 En l'espèce, les combles empruntent l'espace aérien appartenant aux immeubles nos 1 et 2 de la commune de Y. Lors de la construction du chalet, F. était le seul propriétaire de ce bien immobilier. Il l'est resté jusqu'à son décès en 1982. Lors du partage de sa succession, en octobre de la même année, I. a obtenu la parcelle no 1 et J., la parcelle no 2. Les combles se situent à cheval sur ces deux immeubles. Il ressort des actes du dossier que, à l'occasion dudit partage, les héritiers sont convenus que J. recevait l'entier du galetas. Pour une

RVJ / ZWR 2025 173 raison non élucidée, le notaire n'a rien prévu à cet égard dans l'acte authentique d'octobre 1982. L'article 674 al. 3 CC ne traite pas du cas où le constructeur a érigé un ouvrage sur un terrain qui, initialement ou par la suite, se situe sur deux parcelles différentes qui sont sa propriété. En pareille hypothèse, il n'y a pas d'empiètement sans droit de sa part et la question de sa bonne foi ne se pose pas. Il n'y a aucun lésé et aucune protestation n'est envisageable. Pourtant, quand les immeubles deviennent, comme en l'espèce, la propriété de personnes différentes, il s'établit entre elles une relation comparable à celle visée par l'article 674 al. 3 CC. Il convient alors d'appliquer cette disposition par analogie (cf. ATF 78 II 131 consid. 4 et les réf. ; MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, Grundeigentum I, 3e éd., 1974, n. 14 ad art. 674 CC). Quand les circonstances le justifient, il y a lieu d'octroyer, contre indemnité, au propriétaire concerné une servitude d'empiètement, voire un droit de propriété, sur la surface en question. En l'occurrence, J. a utilisé les combles du chalet depuis 1982 jusqu'en 2012 sans aucune contestation de la part de I. Elle les a même transformés en 1997, notamment la partie qui se trouve sur la parcelle no 1, propriété actuelle du demandeur. Il y a entre cette partie du galetas et l'immeuble no 2 une liaison dans la construction qui permet de les considérer comme une unité d'habitation (cf. LIVER, Zulässigkeit der Erstellung eines Gebäudes unter teilweise Einbeziehung des Nachbargrundstückes aufgrund einer Diensbarkeit, in RNRf 54/1973, p. 193 ss/203). Il y a en particulier empiètement lorsqu'un local situé

complètement au-delà de la limite de la parcelle de l'ayant droit est accessible uniquement par ce fonds (cf. MEIER-HAYOZ, op. cit., n. 13 ad art. 674 CC). Tel est le cas, en l'occurrence, puisque les combles du chalet ne sont accessibles qu'à partir de la parcelle no 2 : par l'escalier extérieur situé sur cet immeuble (le seul accès jusqu'en 1997) ou par l'escalier intérieur érigé lors des travaux de 1997 sur ledit bien-fonds. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. ATF 127 III 10 consid. 2c/cc), un local entièrement situé sur un fonds voisin peut faire l'objet d'une servitude d'empiètement lorsque ledit local se trouve dans un bâtiment relié au fonds dominant par un mur mitoyen ou deux murs extérieurs contigus et qu'il est directement accessible à partir du bâtiment principal par une ouverture pratiquée à travers le ou les murs et forme avec celui-ci une unité du point de vue fonctionnel. Telle est la situation en l'espèce. C'est dès lors de manière justifiée que le premier

174 RVJ / ZWR 2025 juge a octroyé aux codéfendeurs une servitude d'empiètement en application de l'article 674 al. 3 CC. 7.4.1 La situation est encore plus claire depuis la réalisation par J. des travaux de 1997. Elle a aménagé la partie des combles sise sur la parcelle no 1 en créant deux chambres et un coin lecture qui ne sont accessibles qu'à partir de la partie du galetas située sur la parcelle no 2. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il s'agit bien d'ouvrages qui entrent dans la sphère d'application de l'article 674 al. 3 CC. Cette disposition vise toutes les formes de constructions au sens de l'article 667 al. 1 CC, y compris les conduites ou les caves, par exemple [cf. MARCHAND, op. cit., n. 20 ad art. 667 CC et n. 4 ad art. 674 CC ; cf. ég. STEINAUER, op. cit., p. 147, no 2299 ; cf. ég. REY/STREBEL, op. cit., n. 11 ad art. 667 CC : «Dabei handelt es sich nicht nur um Gebäulichkeiten, sondern um alle bautechnischen Vorrichtungen, welche durch die Verwendung von Baumaterialien mit dem Boden ober- oder unterirdisch fest und dauernd verbunden sind (...).»]. Les travaux entrepris ont modifié la configuration interne des combles. D'ailleurs, il ressort de la demande d'autorisation de construire qu'était sollicitée une « transformation » avec changement « d'affectation ». Il importe peu, à cet égard, de constater, comme le requiert l'appelant, que la mise à l'enquête des travaux n'aurait porté que sur l'enveloppe du bâtiment et non sur l'aménagement interne des combles notamment. Il suffit de relever, sur la base des actes du dossier, que des chambres ont été érigées dans les combles (point non contesté) et que ces nouvelles pièces aménagées constituent à l'évidence des ouvrages (cf. art. 667 et 674 al. 3 CC). 7.4.2 Par ailleurs, les conditions posées par l'article 674 al. 3 CC pour l'octroi d'une servitude d'empiètement sont réalisées en l'espèce. I. n'a pas formé opposition « en temps utile » aux travaux accomplis par sa sœur J. En effet, selon les actes de la cause, la première opposition de l'intéressé date de l'année 2012, soit près de quinze ans après la fin des travaux de transformation du galetas. Elle n'a donc pas été adressée à l'auteur de l'empiètement au moment où les travaux pouvaient être interrompus, puisque ceux-ci étaient déjà achevés depuis fort longtemps. Il importe dès lors peu de déterminer quand I. a eu connaissance des travaux en question. Partant, la requête de l'appelant tendant à ce que l'état de fait du jugement de première instance soit complété, en lien avec la question de la mise à l'enquête

RVJ / ZWR 2025 175 des travaux entrepris notamment, pour déterminer quand ceux-ci furent « reconnaissables pour le propriétaire de la parcelle litigieuse » est rejetée. A raison, l'appelant ne conteste pas que J. a réalisé les travaux de transformation du galetas de bonne foi ; celle-ci est d'ailleurs présumée (art. 3 al. 1 CC) ; une éventuelle mauvaise foi de la constructrice n'a pas été établie. Plusieurs témoins ont relevé que, lors du partage d'octobre

1982, J. recevait l'entier du galetas. Leurs déclarations permettent de se convaincre que les héritiers concernés s'étaient clairement entendus sur ce point. Dans ces conditions, l'intéressée pouvait légitimement considérer que son frère avait consenti à l'empiètement. Enfin, la constitution d'une servitude d'empiètement en faveur des codéfendeurs est justifiée par les circonstances. En effet, il ressort des actes du dossier que, dans le cadre du partage de 1982, les intéressés étaient convenus que J. obtienne la totalité du galetas. L'application de l'article 674 al. 3 CC permet de faire coïncider la situation juridique avec ce que les participants au partage avaient voulu en son temps. Dans la pesée des intérêts en présence, il y a également lieu de prendre en considération le fait que J. a utilisé les combles pendant près de trente ans sans opposition de son frère et qu'elle les a aménagés à ses frais. Dans ces conditions, il est clairement plus opportun et justifié d'attribuer aux codéfendeurs un droit d'empiètement que d'exiger de leur part qu'ils rétablissent l'état des lieux comme le demandeur le sollicite. 7.4.3 Le juge de district a fixé le montant de l'indemnité équitable pour l'octroi de la servitude d'empiètement réclamée à xxx fr., en se fondant sur le rapport de l'expert judiciaire P. Puisque la partie appelante n'a pas contesté ce montant, il n'y a pas lieu d'examiner une éventuelle modification de celui-ci. A. a recouru auprès du Tribunal fédéral, lequel a rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité (arrêt 5A\_9/2024 du 7 août 2024).

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