

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_332/2007

Arrêt du 15 novembre 2007
Ile Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Raselli, Président, Escher et Hohl.
Greffière: Mme Rey-Mermet.

Parties
A. _____ SA,
recourante, représentée par Me Nicolas Voide, avocat,

contre

B. _____,
intimée, représentée par Me Chantal Ducrot, avocate,

Objet
rapports de voisinage,

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 22 mai 2007.

Faits :

A.
B. _____ est propriétaire de l'ensemble des parts d'étage du bien-fonds n° xxx, plan n° 5, de la commune de X. _____. Au premier étage de l'immeuble construit sur ce fonds, un balcon empiète depuis septante ans sur la parcelle voisine n° yyyy.

Le bien-fonds n° yyyy appartient à A. _____ SA. Il s'agit d'une cour intérieure ceinturée par des bâtiments, dont l'immeuble sis sur la parcelle n° xxx.

B.
A. _____ a élevé, sans solliciter d'autorisation de construire, un mur en brique en limite de sa parcelle à l'endroit où celle-ci jouxte l'immeuble n° xxx afin de clore l'accès depuis cette parcelle. Cette construction, de 15 cm de large, a une longueur de 225 cm et une hauteur de 120 cm. Elle obstrue le 60 % de la porte-fenêtre et le 30 % de la fenêtre de la cuisine de B. _____.

Par courrier du 7 mai 2003, B. _____ a imparti à A. _____ SA un délai au 30 mai pour supprimer la construction.

C.
Le 12 novembre 2003, B. _____ a ouvert action devant le juge de district de Martigny contre A. _____ SA. En dernier lieu, elle a conclu notamment à la démolition du mur et à l'inscription en faveur de la part de copropriété n° zzzz de la parcelle n° xxx et à charge de l'immeuble n° yyyy, d'une servitude d'empiètement de 4,60 m² pour le balcon, moyennant le paiement d'un montant de 920 fr. A. _____ SA s'est opposée à la demande principale et a pris diverses conclusions reconventionnelles dont la somme totale s'élevait à 36'377 fr.; l'une d'entre elles tendait notamment à la suppression du balcon empiétant sur sa parcelle.

Par jugement du 22 mai 2007, le Tribunal cantonal du canton du Valais a notamment rejeté la conclusion en suppression du balcon (ch. 10 du jugement) et a attribué au profit de la part d'étage n° zzzz du bien-fonds n° xxx une servitude d'empiètement à charge de l'immeuble n° yyyy en relation avec cet ouvrage (ch. 3 du jugement). Il a également ordonné la destruction du mur construit en limite de l'immeuble n° xxx.

D.
A. _____ SA forme un recours en matière civile en concluant à la modification du jugement cantonal en ce sens que la demande de démolition du mur soit rejetée, qu'ordre soit donné à B. _____, sous les sanctions de l'art. 292 CP, de supprimer le balcon aménagé au premier étage de l'immeuble sis sur la parcelle n° xxx. Il demande également que l'entier des frais et dépens de la

procédure cantonale soient mis à la charge de B._____.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Comme la décision attaquée a été rendue après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242), de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours est régi par le nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).

2.

2.1 Dans les affaires pécuniaires qui ne concernent ni le droit du travail ni le droit du bail à loyer, le recours n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF)

Pour le calcul de la valeur litigieuse, le montant de la demande reconventionnelle et celui de la demande principale ne sont pas additionnés (art. 53 al. 1 LTF). La recevabilité du recours en matière civile est dès lors déterminée séparément pour les demandes principale et reconventionnelle, sous réserve de l'attraction prévue à l'art. 53 al. 2 LTF. En vertu de cette disposition, qui correspond à l'art. 47 al. 3 OJ (cf. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, II, n. 3.1 ad art. 47 OJ), si les conclusions des demandes principale et reconventionnelle s'excluent et si l'une de ces demandes n'atteint pas à elle seule la valeur litigieuse minimale, cette demande est quand même réputée atteindre la valeur litigieuse minimale si le recours porte sur les deux demandes. Si le demandeur principal exerce deux prétentions qui, même additionnées, ne rentrent pas dans la compétence du tribunal et que l'admission de la demande reconventionnelle (de plus de 30'000 fr.) n'exclut le bien-fondé que de l'une d'entre elles, le recours en matière civile n'est pas recevable à l'égard de l'action principale dont l'existence est indépendante de celle des conclusions reconventionnelles (ATF 36 II 139; 22 1075-1076; cf. Alain

Wurzburger, Les conditions objectives du recours en réforme au Tribunal fédéral, 1964, p. 157).

2.2 En l'espèce, le recours en matière civile porte sur les demandes principale et reconventionnelle. Il est en tous les cas recevable à l'égard de cette dernière, pour laquelle la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF; pour l'art. 47 al. 3 OJ : ATF 107 II 411 consid. 1 et les références citées; cf. ATF 108 II 51 consid. 1). La demande principale porte sur deux prétentions (démolition du mur et inscription d'une servitude d'empiètement relative au balcon) dont la valeur litigieuse additionnée s'élève à 10'000 fr. Le recours portant sur cette demande paraît irrecevable au regard de l'art. 53 al. 1 LTF. Reste à déterminer s'il est ouvert en vertu de l'attraction prévue à l'art. 53 al. 2 LTF. En l'occurrence, l'admission de la demande reconventionnelle, laquelle tend à la suppression du balcon, n'exclut le bien-fondé que de la conclusion portant sur l'inscription d'une servitude d'empiètement. En revanche, elle n'exclut pas la conclusion tendant à la démolition du mur, ce qui entraîne l'irrecevabilité du recours sur ce point. Il n'est dès lors recevable, eu égard à la valeur litigieuse, qu'en ce qui concerne la demande reconventionnelle et la conclusion principale tendant à l'inscription

d'une servitude d'empiètement.

2.3 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions reconventionnelles (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours en matière civile est pour le surplus recevable puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

3.

Le recours peut être interjeté notamment pour violation du droit fédéral, y compris les droits constitutionnels (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Comme sous l'empire de l'art. 63 al. 1 et 3 OJ, il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 130 III 136 consid. 1.4; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale in : FF 2001 p. 4141).

4.

Selon la recourante, les faits ont été établis de façon manifestement inexacte sur deux points. Elle prétend que la cour cantonale a omis de constater les travaux en cours de réalisation et ayant pour but de restreindre l'accès à la parcelle n° yyyy. Elle aurait également dû constater l'existence d'un principe de contiguïté entre les parcelles nos yyyy et xxx, lequel découlerait du règlement communal des constructions.

4.1 Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral fonde son arrêt sur les faits tels qu'ils ont été constatés par l'autorité cantonale (art. 105 al. 1 LTF), à moins que des faits pertinents pour l'issue du litige n'aient été établis de manière manifestement inexacte, à savoir arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Message, p. 4135) ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF) et

pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 in fine LTF). Le Tribunal fédéral ne sanctionne une constatation des faits contraire à l'art. 9 Cst. que si ce moyen est invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF); les exigences de motivation de l'acte de recours correspondent à celles de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (FF 2001 p. 4142).

4.2 Vu le sort du grief relatif à la démolition du mur (cf. consid. 2.2 supra), l'omission de constater les travaux en cours de réalisation pour restreindre l'accès à la parcelle n° yyyy est sans pertinence. Il en va de même de l'absence de constatation de la contiguïté qui découlerait du règlement communal des constructions. On ne voit pas en quoi cette question, qui relève de l'application du droit communal et non de la constatation des faits, est pertinente pour juger de l'attribution d'une servitude d'empiétement relative au balcon. La recourante ne l'explique d'ailleurs pas. Seule est déterminante en l'espèce la contiguïté de fait entre les parcelles nos yyyy et xxx, élément qui ressort du jugement cantonal.

5.

La recourante reproche aux juges cantonaux d'avoir rejeté sa demande reconventionnelle tendant à la suppression du balcon.

5.1 En cas d'empiétement, le propriétaire lésé peut en principe exiger la suppression matérielle de la construction qui se trouve sur son fonds (art. 641 al. 2 CC; Steinauer, Les droits réels, II, 3e éd., 2002, n° 1647; Liver, Schweizerisches Privatrecht V/I, 1977, p. 180). Il faut toutefois qu'il se soit opposé à l'empiétement en temps utile ou, en cas d'opposition tardive, que l'auteur de l'empiétement ait agi de mauvaise foi (Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 38 ss ad art. 674 CC). 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; Meier-Hayoz, op. cit., n. 39 ad art. 674; Adolf Bürgisser, Das Überbaurecht des ZGB und des BGB, 1978, p. 298 ss). Il incombe au propriétaire lésé de prouver qu'il y a eu opposition en temps utile (art. 8 CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 44 ad art. 674).

5.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le balcon de l'intimée empiète sur la parcelle n° yyyy appartenant à la recourante. La suppression demandée par celle-ci est manifestement tardive. L'ouvrage contesté existe depuis septante ans. Il n'est pas établi que les propriétaires d'alors de la parcelle n° yyyy se soient opposés à la construction du balcon alors que l'empiétement était objectivement reconnaissable. La recourante, qui est propriétaire de l'immeuble n° yyyy depuis 1986 au moins, s'est également accommodée de cette situation jusqu'en 2004. L'empiétement a donc été toléré depuis plusieurs dizaines d'années. Par ailleurs, la recourante ne prétend pas que le constructeur du balcon était de mauvaise foi, la bonne foi de celui-ci étant par ailleurs présumée en vertu de l'art. 3 al. 1 CC. Dans ces conditions, le droit d'exiger la suppression du balcon est périmé et la cour cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en rejetant la conclusion reconventionnelle tendant à la démolition de l'ouvrage litigieux.

6.

Se plaignant d'une violation de l'art. 674 CC, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir ordonné l'inscription d'une servitude d'empiétement permettant ainsi à l'intimée de conserver le balcon. Selon elle, lors de la pesée des intérêts, les juges cantonaux n'ont pas tenu compte du projet de construction portant sur la parcelle n° yyyy, projet qui implique nécessairement la démolition du balcon.

6.1 Lorsque, comme en l'espèce, le propriétaire lésé ne s'est pas opposé à l'empiétement en temps utile et que l'auteur des constructions et autres ouvrages était de bonne foi au moment de la construction, ce dernier peut demander, si les circonstances le permettent, l'attribution d'un droit réel limité ou le transfert de la propriété de la surface usurpée contre paiement d'une indemnité équitable (art. 674 al. 3 CC). Pour décider si l'attribution est justifiée par les circonstances, le juge doit peser les intérêts en présence, notamment tenir compte de la facilité ou de la difficulté de supprimer l'empiétement, de sa durée, de l'intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiétement et de l'utilisation faite de la construction (ATF 78 II 131 consid. 6; Steinauer, op. cit., n° 1655 et les références citées; Meier-Hayoz, op. cit., n. 69 ad art. 674 CC).

6.2 En l'espèce, dans le cadre de la pesée des intérêts, les premiers juges ont considéré que l'empiétement qui est supporté par la recourante depuis plusieurs années n'entravait que peu l'exploitation de la parcelle n° yyyy, compte tenu de l'affectation prévue au parcage de véhicules et de la superficie réduite du balcon. A l'inverse, le balcon apporte une plus-value manifeste à l'appartement dont les habitants bénéficient d'une ouverture donnant sur une cour intérieure à l'abri de la circulation, jouissant d'un ensoleillement adéquat et éclairant le salon. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la cour cantonale a considéré que les conditions posées par l'art. 674 al. 3 CC étaient remplies.

6.3 En reprochant aux juges cantonaux d'avoir omis, dans la pesée des intérêts de prendre en compte le projet de construction qui impliquerait nécessairement la démolition du balcon, la recourante fonde sa critique sur des faits non constatés, sans pour autant démontrer que l'autorité

cantonale serait tombée dans l'arbitraire ou aurait violé l'art. 95 LTF (cf. consid. 4.1 supra). Purement appellatoire, son argumentation ne peut être prise en considération (ATF 130 I 258 consid. 1.3). Eu égard aux faits qui lient le Tribunal fédéral, on ne discerne par ailleurs aucune violation du droit fédéral dans l'application de l'art. 674 al. 3 CC et plus particulièrement dans la pesée des intérêts opérée par la cour cantonale.

En revanche, la servitude ne pouvait être constituée en faveur de la part de copropriété de l'intimée; s'agissant d'un droit d'empiètement, qui profite à tous les copropriétaires - étant précisé que la partie extérieure d'un balcon constitue une partie commune (Amedeo Wermelinger, La propriété par étages, 2002, nos 71 ss ad art. 712b CC) -, seule l'inscription d'une servitude en faveur de l'immeuble n° xxx entraine en ligne de compte (ATF 108 II 35 consid. 2a et les références citées; plus récemment, Steinauer, op. cit., n° 1651a). Pour ce motif, le recours doit être admis et le jugement attaqué annulé dans la mesure où il ordonne la constitution d'une servitude d'empiètement en faveur de la part d'étages n° zzzz de l'immeuble n° xxx de la commune de X. _____.

7.

Vu le sort du recours qui est admis dans la mesure de sa recevabilité, il se justifie de répartir les frais de la procédure fédérale par moitié entre les parties et de compenser les dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 68 al. 5 LTF).

Le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est partiellement admis dans la mesure où il est recevable et le ch. 3 du jugement attaqué est annulé et réformé comme suit :

"L'action en inscription d'une servitude d'empiètement en faveur de la part d'étages n° zzzz de la parcelle n° xxx de la commune de X. _____ est rejetée".

2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis pour moitié à la charge de la recourante et pour moitié à celle de l'intimée.

3.

Les dépens sont compensés.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II.

Lausanne, le 15 novembre 2007

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: La Greffière:

Raselli Rey-Mermet