

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 942/2019

Arrêt du 22 septembre 2020

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux
von Werdt, Juge président, Escher et Bovey.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. _____ SA,
recourant,

contre

1. B.B. _____,

2. C.B. _____,

tous les deux représentés par Me Patrick Blaser, avocat, intimés.

Objet

servitude d'empiétement,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 9 octobre 2019
(C/26925/2015 ACJC/1485/2019).

Faits :

A.

A.a. A. _____ SA est propriétaire depuis le 14 septembre 2014 de la parcelle no 82 sise sur la commune de D. _____, secteur E. _____.

La société exploite l'hôtel à l'enseigne "A. _____", érigé sur cette parcelle.

A.b. B.B. _____ et C.B. _____ sont les propriétaires des parcelles nos 80, 81 et 86 sises sur la commune de D. _____, secteur E. _____. Ils ont acquis ces parcelles de leur père le 19 septembre 2011.

A.c. Un garage souterrain d'une surface de 574 m² est situé sous les parcelles nos 80, 81, 82 et 86. Ce garage s'étend pour 19 m² sous la parcelle no 82 propriété de A. _____ SA. Cette surface de 19 m² forme un rectangle qui se situe au-delà d'un angle du garage souterrain. Elle fait partie d'un espace plus grand, dans lequel est installée une citerne à mazout. Le local-citerne est délimité du reste du garage souterrain par des murs, un pan étant percé d'une petite trappe d'accès. Ce local est accessible uniquement depuis le garage souterrain.

A.d. En 2012, à savoir environ huit ans après avoir acquis la parcelle no 82, A. _____ SA a revendiqué la surface de 19 m² susmentionnée auprès des consorts B. _____, à qui elle reprochait d'utiliser sans droit cette surface lui appartenant.

Les parties ont entamé des négociations qui n'ont pas abouti.

B.

B.a. Par demande du 14 décembre 2015, déclarée non conciliée le 15 juin 2016 et introduite devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal) le 13 octobre 2016, A. _____ SA a formé une action en revendication à l'encontre de B.B. _____ et C.B. _____, concluant à ce que ceux-ci soient condamnés à évacuer la surface de 19 m² du garage souterrain

située sous la parcelle no 82, si nécessaire avec l'assistance de la force publique.

Les consorts B._____ ont conclu au rejet de la demande; ils ont par ailleurs formé une demande reconventionnelle, réclamant le constat de l'existence d'un droit d'empiètement souterrain au profit de leur parcelle no 86, subsidiairement, l'attribution en leur faveur de la propriété de la surface litigieuse de 19 m², plus subsidiairement encore, l'octroi en leur faveur d'une servitude d'empiètement souterrain.

A._____ SA a conclu au rejet de la demande reconventionnelle; subsidiairement, en cas d'octroi d'une servitude d'empiètement, respectivement de l'attribution en propriété de la surface litigieuse, elle s'est réservée la possibilité de chiffrer l'indemnité réclamée aux consorts B._____ une fois établie la situation de l'empiètement.

Une expertise immobilière a été ordonnée aux fins de disposer des éléments pertinents pour fixer l'indemnité équitable éventuellement due à A._____ SA.

Par jugement du 17 janvier 2019, le Tribunal a débouté A._____ SA des fins de sa demande (ch. 1) et, statuant sur demande reconventionnelle, a attribué aux consorts B._____ une servitude d'empiètement pour la surface souterraine de 19 m² au profit de leur parcelle no 81 et à charge de la parcelle no 82 (ch. 2), réglé la question des frais judiciaires et des dépens (ch. 3 à 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B.b. Statuant sur l'appel formé par A._____ SA, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement entrepris et débouté les parties de toutes autres conclusions par arrêt du 9 octobre 2019.

C.

Agissant le 20 novembre 2019 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A._____ SA (ci-après: la recourante) conclut principalement à l'annulation de l'arrêt cantonal et à sa réforme en ce sens que B.B._____ et C.B._____ (ci-après: les intimés) soient astreints à lui verser la somme de 42'693 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 14 décembre 2015 à titre d'indemnité en compensation de l'attribution d'un droit d'empiètement; subsidiairement, elle réclame le renvoi de la cause à la Cour de justice pour nouvelle décision dans le sens des considérants et, en tout état, le déboutement des intimés de toutes autres conclusions.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

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).

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).

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.

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 m², 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.

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.

3.3.

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).

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).

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.

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.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 22 septembre 2020

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

Le Juge président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso