



5A_383/2021

Arrêt du 15 septembre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
von Werdt et Schöbi.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

1. **A.A.** _____,
2. **B.A.** _____,
tous les deux représentés par Me Gian Sandro Genna,
avocat,
recourants,

contre

C. _____,
intimé,

A. _____ et **B.D.** _____,

Objet

Mensuration cadastrale,

recours contre la décision de la Commission de recours
en matière de premier relevé de l'État de Fribourg du
15 mars 2021 (2019/2).

Faits :

A.

Les époux A._____ sont copropriétaires à raison de la moitié chacun de la parcelle no 6970 (nouvelle mensuration) du secteur E._____.

Le 16 novembre 2018, le géomètre officiel (ci-après: le géomètre) a mis à l'enquête publique les nouveaux plans du registre foncier et les fiches du cadastre transitoire relatives au lot 1 de la mensuration parcellaire de la Commune de U._____.

B.

B.a Par mémoire du 10 décembre 2018, les époux A._____ ont fait opposition sur plusieurs points, notamment concernant la distance à la limite nord-est de leur terrain.

Leur réclamation a été rejetée par décision du géomètre le 5 juin 2019. Dans ce contexte, une vision locale et une nouvelle analyse ont été effectuées.

Les propriétaires ont déposé recours le 5 juillet 2019 devant la Commission de recours en matière de premier relevé (ci-après: la Commission), concluant essentiellement à ce qu'une surface de 3'698 m² soit reconnue à leur bien-fonds en garantissant une distance minimale de deux mètres entre la limite de la parcelle voisine no 78 et leur bâtiment dans la partie nord-est de leur immeuble (" Die Ersterhebung des Grundstücks Nr. 68 (neu Nr. 6970) der Gemeinde U._____ (Sektor E._____) sei so vorzunehmen, dass das Grundstück mindestens eine Gesamtfläche von 3'968 m² aufweist und an der Nordostgrenze des bestehenden Gebäudes einen Mindestabstand von zwei Metern zum Grundstück N. 78 der Gemeinde U._____ (Sektor E._____) aufweist ").

Le géomètre intimé a conclu au rejet du recours.

Invités à se déterminer, les propriétaires de la parcelle voisine concernées, à savoir les époux D._____, ont proposé de céder aux époux A._____ une bande de terrain leur garantissant un passage de 1 mètre le long de la façade ainsi qu'un droit de passage occasionnel pour un montant de 1'000 fr. afin de régler l'affaire à l'amiable. Cette offre a été refusée.

Le 14 avril 2020, la présidente de la Commission a invité les parties à entreprendre des discussions transactionnelles estimant que le litige concernant la distance entre les parcelles ressortait de la compétence de la juridiction civile.

La tentative de conciliation a échoué entre les parties lors de l'audience des débats tenue le 1er septembre 2020.

B.b Par décision du 15 mars 2021, la Commission a rejeté le recours en tant qu'il contestait la méthode technique utilisée pour procéder au premier relevé. Pour le surplus, elle a renvoyé les intéressés à agir devant la juridiction civile.

C.

Agissant le 7 mai 2021 par la voie du recours en matière de droit public au Tribunal fédéral, les époux A._____ (ci-après: les recourants) reprennent la conclusion formulée devant la Commission, sollicitant subsidiairement le renvoi de la cause à cette dernière autorité ou au géomètre.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 146 I 126 consid. 1, 195 consid. 1; 145 I 239 consid. 2).

1.1 La décision entreprise, rendue par une autorité administrative statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF; art. 28 al. 3 let. f de l'Ordonnance sur la mensuration officielle [OMO; RS 211.432.2]; art. 6 al. 5 de la loi sur la mensuration officielle de l'État de Fribourg [LMO; RSF 214.6.1]), relève d'une matière connexe au droit civil (art. 72 al. 2 let. b LTF; arrêts 5D_15/2020 du 29 mars 2021 consid. 1; 5A_125/2015 du 30 juillet 2015 consid. 1.1; 5A_413/2013 du 30 août 2013 consid. 1; 5A_649/2010 du 18 novembre 2010 consid. 1.1). C'est donc par la voie du recours en matière civile que les recourants auraient dû agir auprès du Tribunal de céans. La désignation erronée de la voie de droit ne saurait toutefois leur nuire si leur recours remplit les exigences légales de la voie de droit qui leur est ouverte (ATF 138 I 367 consid. 1.1; 133 I 300 consid. 1.2).

1.2

1.2.1 La cause est de nature pécuniaire dès lors qu'en s'en prenant à la nouvelle mensuration cadastrale, les recourants visent implicitement à défendre leurs intérêts patrimoniaux. La décision attaquée ne peut ainsi faire l'objet d'un recours en matière civile que si la valeur litigieuse s'élève à 30'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier. Le recourant doit ainsi donner, conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité. Le Tribunal fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale (ATF 140 III 571 consid. 1.2 et les références; ATF 136 III 60 consid. 1.1.1).

1.2.2 En l'espèce, contrairement à ce que prescrit l'art. 112 al. 1 let. d LTF, l'arrêt attaqué ne contient pas la mention de la valeur litigieuse, omission qui s'explique vraisemblablement par le fait que la procédure cantonale était régie par la procédure administrative, la valeur litigieuse étant ainsi sans influence sur la recevabilité du recours cantonal. Cette omission n'entraîne cependant pas le renvoi ou l'annulation de la décision (cf. arrêt 5A_31/2020 du 6 juillet 2020 consid. 1.1.1 et la référence). Soutenant que la décision entreprise entraînerait une réduction de la surface de leur parcelle de 67 m² et se fondant sur un prix moyen du m² de 500 fr. ainsi que sur une restriction prétendument massive de l'utilisation de leur parcelle, les recourants prétendent que la valeur litigieuse de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) serait atteinte. Cette estimation procède cependant d'une simple affirmation, qui n'est appuyée par aucune pièce, en sorte que le Tribunal de céans n'est pas en mesure de l'apprécier. Le recours est ainsi irrecevable sous l'angle de l'art. 74 al. 1 let. b. LTF.

Les recourants ne prétendent pas (art. 42 al. 2 2e phr. LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), circonstance permettant de déroger à l'exigence de la valeur litigieuse.

Le recours en matière civile est ainsi irrecevable.

1.3 Les recourants se plaignent entre autres d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'application du droit ainsi que de la violation de leur droit d'être entendu. Ces griefs peuvent être invoqués dans le cadre d'un recours constitutionnel subsidiaire, dont les conditions de recevabilité sont ici réalisées (art. 90 et 117 LTF; art. 46 al. 1 let. a, 100 al. 1 et 117 LTF; art. 115 LTF). Leur recours sera ainsi traité comme tel.

1.4 Les recourants procèdent en allemand. Ce choix n'impose pas de déroger à la règle selon laquelle la langue de la procédure est généralement celle de la décision attaquée (art. 54 al. 1 LTF), à savoir ici le français.

2.

2.1 Le recours constitutionnel peut être exclusivement formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral n'examine que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF, applicable en vertu du renvoi de l'art. 117 LTF). Le recourant doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé par l'autorité précédente et dans quelle mesure, en présentant une argumentation claire et circonstanciée (ATF 145 I 121 consid. 2.1 et les références); des critiques simplement appellatoires ne sont pas admissibles (ATF 142 III 364 consid. 2.4).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 116 LTF (art. 118 al. 2 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

3.

L'autorité cantonale a indiqué que l'objet de la procédure en question était la mensuration officielle, laquelle consistait notamment à définir les limites entre les biens-fonds sur la base de la technique prévue

dans la législation spéciale, i.e. l'OMO, l'ordonnance technique du 10 juin 1994 sur la mensuration officielle (OTEMO; RS 211.432.21) et la LMO. Elle a conclu que la définition de la limite ici litigieuse et le procédé pour sa détermination étaient corrects, tout en soulignant que la contestation de la limite entre les parcelles relevait en revanche de la compétence du juge civil, les recourants y étant ainsi renvoyés (art. 67 al. 2 LMO).

Les recourants ne se prévalent pas du caractère arbitraire de cette constatation.

4.

Les recourants invoquent d'abord la violation de leur droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.).

4.1 Ils relèvent avoir sollicité l'administration de divers moyens de preuve dans leur recours, à savoir: l'intervention d'un expert géomètre indépendant, du Service des constructions et de l'aménagement et du Service des biens culturels, une inspection locale ainsi que leur propre audition. L'autorité cantonale n'y avait pas donné suite et ce, sans motivation aucune.

4.2 Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst.; il se déduit également de l'art. 8 CC et trouve une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêt 5A_793/2020 du 24 février 2021 consid. 4.1). Il implique que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 144 II 427 consid. 3.1; 143 III 297 consid. 9.3.2). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 146 III 73 consid. 5.2.2; 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2). Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 146 III 73 consid. 5.2.2 et les références).

4.3 Les preuves sollicitées par les recourants ont été relevées par l'autorité cantonale dans sa décision. L'on notera qu'une audience de débats et d'instruction s'est tenue le 1er septembre 2020 et que le

géomètre a organisé une vision locale avec les parties le 11 mai 2020 afin de trouver un accord, sans qu'il ait été certes donné suite aux autres mesures sollicitées. Il ressort néanmoins de la décision entreprise que le géomètre a requis un rapport du Service du cadastre et de la géomatique (SCG), sollicitation contestée par les recourants qui a cependant été jugée conforme à la loi selon l'autorité cantonale. La Commission de recours a considéré que les explications ressortant de ce rapport étaient aptes à convaincre que la technique utilisée par le géomètre – qui seule pouvait être l'objet du recours (supra consid. 3) – respectait les règles applicables. La méthode utilisée par le géomètre pour fixer les limites par rapport au ruisseau E._____ a également été jugée correcte par la Commission de recours en référence à l'art. 54 al. 3 LMO. L'on en déduit ainsi que le grief soulevé par les recourants relève non pas de leur droit à la preuve, mais de l'appréciation anticipée des preuves, l'autorité estimant implicitement que les éléments à sa disposition lui suffisaient à rendre sa décision, sans qu'il soit nécessaire de donner suite aux moyens de preuve réclamés par les intéressés. En tant que ceux-ci n'invoquent et *a fortiori* ne démontrent pas l'arbitraire de cette appréciation, leur grief est irrecevable.

5.

Les recourants se plaignent également de l'établissement arbitraire des faits.

5.1 Ils reprochent d'abord à l'autorité cantonale d'avoir arbitrairement constaté une modification du bâtiment se trouvant sur leur parcelle.

Cette question n'est en réalité pas décisive: l'autorité cantonale a relevé en effet que les transformations et l'historique des transformations du bâtiment dans le passé n'étaient pas déterminants pour la définition des limites; celle-ci devait s'effectuer sur la base des règles techniques reconnues. Les informations visant la situation du bâtiment étaient ainsi dépourvues de portée juridique et ne pouvaient se substituer aux calculs effectués sur place par le géomètre.

5.2 Les recourants se plaignent ensuite du fait que les points limites nos 486 et 488, retrouvés sur le terrain, n'auraient fait l'objet d'aucune vérification; leur correspondance aux points d'origine n'était ainsi pas établie alors qu'ils avaient servi de base pour déterminer les points nos 482 et 483. Si l'autorité cantonale s'était fondée sur le plan déterminant de 1863, elle aurait pu constater que les limites entre les biens-fonds ne correspondaient pas à celles établies par le géomètre.

Le grief soulevé par les recourants n'est pas factuel, mais bien juridique dès lors qu'il concerne la méthode utilisée par le géomètre, telle que prévue par la législation en la matière. Or les recourants ne démontrent pas en quoi le fait de se fonder sur les points-limites existants, dont la qualité, qualifiée de bonne, a été rappelée par la cour cantonale sans qu'ils le contestent, constituerait une violation arbitraire des règles techniques applicables.

6.

Les recourants reprochent encore à la Commission de recours d'avoir validé la méthode du géomètre officiel, laquelle était pourtant arbitraire.

6.1 L'autorité cantonale a rappelé le processus suivi par le géomètre officiel: les points limites qui n'avaient pas été retrouvés sur le terrain ont été calculés par une exploitation des verbaux de conservation et ont été digitalisés, suite à l'ajustage des plans en vigueur du registre foncier. Le SCG a contrôlé le travail effectué par superposition et contrôle graphique des différents documents. S'agissant des limites par rapport au ruisseau, le géomètre a procédé d'office aux régularisation des limites aux bords du ruisseau, conformément à l'art. 54 al. 3 LMO.

6.2 Contrairement à ce que prétendent les recourants, le plan de 1863 a bien été pris en considération par le géomètre officiel. Ils n'expliquent pas au surplus quelles règles techniques auraient été arbitrairement écartées, se limitant à affirmer à cet égard que le géomètre n'était pas autorisé à modifier les limites existantes lorsque celles-ci ressortaient clairement du plan figurant au registre foncier; cette affirmation méconnaît manifestement les éléments de la mensuration officielle, qui ne saurait se limiter à la seule référence au plan du registre foncier (cf. art. 5 OMO).

7.

Les recourants voient enfin une application arbitraire du droit cantonal, singulièrement de la LMO, dans le fait d'avoir violé le droit fédéral. Cette vague affirmation est à l'évidence dépourvue de toute portée au regard des exigences de motivation qui trouvent ici application (supra consid. 2.1).

8.

Le recours, traité comme un recours constitutionnel subsidiaire, est rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours, traité comme un recours constitutionnel subsidiaire, est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Commission de recours en matière de premier relevé de l'État de Fribourg, aux époux D._____.

Lausanne, le 15 septembre 2021

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

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso