



5A_729/2021

Arrêt du 24 février 2022

Ile Cour de droit civil

Composition

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

Participants à la procédure

A. _____ **SA**,
représentée par Me Pierre Mauron, avocat,
recourante,

contre

1. **B.** _____,
2. **C.** _____,
tous les deux représentés par Me Christophe Tornare,
avocat,
intimés.

Objet

servitude foncière de restriction du droit de bâtir (qualité
pour agir, action en constatation de droit, frais et
dépens),

recours contre l'arrêt de la 1^e Cour d'appel civil du
Tribunal cantonal de l'État de Fribourg du 8 juillet 2021
(101 2020 17 et 101 2021 157 - 158).

Faits :

A.

A.a A._____ SA est propriétaire de l'art. 4237 RF U._____.

Selon le registre foncier, B._____ et C._____ sont copropriétaires chacun pour une demie de la parcelle voisine no 4236. C._____ est toutefois décédé, sa part revenant ainsi à ses deux enfants C._____ et E._____.

A.b Une servitude a été constituée en 1969 au bénéfice du bien-fonds no 4236 et à charge de la parcelle no 4237, interdisant de " bâtir un bâtiment dépassant 6 m de la dalle sur sous-sol jusqu'au faite du toit ".

A.c A._____ SA a obtenu le 16 août 2018 un permis de construire de la Préfecture de la Gruyère (ci-après: la préfecture) l'autorisant à démolir le bâtiment existant sur sa parcelle ainsi que son annexe et à construire quatre habitations individuelles mitoyennes en duplex, avec couvert pour huit voitures, terrasses en toiture et quatre pompes à chaleur; l'autorisation couvre également l'aménagement d'un escalier extérieur, un mur de soutènement et neuf places pour vélos.

B.

Statuant le 11 octobre 2018 sur requête de mesures provisionnelles de C._____ et B._____, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère (ci-après: la présidente) a interdit à A._____ SA de poursuivre la réalisation de son projet immobilier; cette décision confirmait l'interdiction ordonnée d'urgence le 14 septembre 2018.

Le 23 septembre 2019, la présidente a refusé la requête de mesures provisionnelles de A._____ SA visant à pouvoir entreprendre les travaux contestés. Elle a fixé à 50'000 fr. les sûretés à prêter par C._____ et B._____. Ceux-ci ont fait recours le 16 janvier 2020; la procédure (101 2020 17) a été suspendue le 24 avril 2020.

C.

C.a C._____ et B._____ ont ouvert action au fond le 20 décembre 2018 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère (ci-après: le tribunal). Ils ont conclu à ce qu'il soit constaté que le projet de construction de A._____ SA tel qu'autorisé par la préfecture le 16 août 2018 violait la servitude dont bénéficiait leur bien-fonds, en sorte qu'interdiction devait être faite à l'intéressée de le

poursuivre, le niveau antérieur du terrain de la parcelle no 4237 étant rétabli.

Dans le cadre de la procédure, A._____ SA a indiqué avoir abaissé son projet initial, qui respectait désormais la hauteur de 6 mètres. Un nouveau permis de construire lui avait été délivré le 27 juin 2019.

Par décision du 15 septembre 2020, dont la motivation a été envoyée aux parties le 2 mars 2021, le tribunal a rejeté la demande.

C.b C._____ et B._____ ont formé appel contre cette décision le 21 avril 2021 (procédure 101 2021 157-158), réclamant son annulation et concluant en substance à ce qu'il soit constaté que les projets de A._____ SA autorisés par la préfecture violent la servitude litigieuse.

Ils ont également sollicité le maintien de l'interdiction de construire par mesures provisionnelles et superprovisionnelles.

A._____ SA a conclu au rejet des conclusions de ses parties adverses.

Statuant le 8 juillet 2021, la 1^e Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg a joint les procédures 101 2020 17 et 101 2021 157-158; déclaré sans objet le recours déposé le 16 janvier 2020 par C._____ et B._____ (procédure 101 2020 17; let. B. *supra*) et la requête de mesures provisionnelles formée dans le contexte de l'appel; rejeté l'appel en tant qu'il était déposé par C._____ (défaut de qualité pour agir), l'admettant en revanche en tant qu'il était interjeté par B._____. Cela fait, la juridiction cantonale a réformé la décision de première instance en ce sens que la demande déposée par C._____ est rejetée (défaut de qualité pour agir), que celle formée par B._____ est partiellement admise et qu'il est constaté que, selon les plans approuvés par la préfecture, la hauteur de 6 mètres entre la dalle en béton sur sous-sol sise au premier niveau et le faîte du toit n'est pas respectée. La juridiction cantonale a par ailleurs procédé à la répartition des frais et dépens pour la procédure de première instance, d'appel et de recours.

D.

Agissant le 13 septembre 2021 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A._____ SA (ci-après: la recourante) conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel déposé par B._____ (ci-après: l'intimée) et à la confirmation de la décision rendue le 15 septembre 2020 par la présidente, les frais des procédures d'appel et de recours étant mis à la charge de C._____ et B._____ (ci-après: les intimés).

Subsidiairement, la recourante s'en prend à la répartition des frais et dépens opérée par la cour cantonale. Elle réclame que les frais (judiciaires et dépens) de la procédure au fond de première instance et ceux de la procédure de recours soient mis à la charge des intimés et que les parties supportent en revanche leurs propres dépens et la moitié des frais judiciaires pour la procédure d'appel, le tribunal cantonal devant ainsi chiffrer de manière distincte les frais judiciaires pour la procédure de recours et pour la procédure d'appel.

Plus subsidiairement, la recourante sollicite le renvoi de la cause à l'instance cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont ici réalisées (art. 72 al. 1, 75, 76 al. 1, 90, 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF), étant précisé, dans le contexte d'une contestation de nature pécuniaire, que la cour cantonale estime la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b 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, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine pas toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, mais seulement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). L'art. 42 al. 2 LTF exige par ailleurs que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique 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.

La recourante ne remet pas en cause le fond du litige, à savoir l'interprétation que la cour cantonale a donné à la servitude litigieuse. Elle soutient en revanche l'irrecevabilité de l'appel déposé par l'intimée à deux égards.

3.1 Invoquant d'abord la violation des art. 59 al. 2 let. a, 84 et 88 CPC, la recourante reproche en substance à la cour cantonale d'être entrée en matière sur les conclusions exclusivement constatatoires de l'intimée et de s'être substituée au défaut de motivation de celle-ci pour retenir l'existence d'un intérêt digne de protection à leur formulation.

3.1.1 La cour cantonale a relevé que, devant elle, les intimés ne formulaient certes que des conclusions constatatoires, sans prendre aucune conclusion en interdiction de poursuivre la réalisation du projet, comme ils l'avaient fait dans leur demande adressée au tribunal. La juridiction cantonale a cependant considéré que l'action constatatoire était admissible si le demandeur faisait état d'un intérêt suffisant; au regard de la jurisprudence fédérale, celui-ci était reconnu dans une large mesure. L'absence de conclusions en interdiction au fond n'était ici pas rédhibitoire en tant que les intimés entendaient faire préciser le contenu de la servitude dont leur bien-fonds bénéficiait, démontrant ainsi disposer d'un intérêt suffisant.

3.1.2

3.1.2.1 L'action en constatation est ouverte si le demandeur a un intérêt – de fait ou de droit – digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (art. 88 et 59 al. 2 let. a CPC; ATF 141 III 68 consid. 2.2 et 2.3). Celui-ci est admis lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas; encore faut-il que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (ATF 141 III 68 consid. 2.3; 135 III 378 consid. 2.2). L'action en constatation de droit est par ailleurs subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou formatrice: lorsque celles-ci permettent au demandeur d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, l'action constatatoire n'est pas ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2).

Ces principes généraux de procédure s'appliquent également dans le contexte de la protection de la propriété (cf. STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6e éd. 2019, n. 1399 et MEIER-HAYOZ, in Berner Kommentar, 5e éd. 1981, n. 135 ss ad art. 641 CC), singulièrement d'une servitude (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 5e éd. 2020, n. 3479; ARGUL, in Commentaire romand, CC II, 2016, n. 8 ad art. 737 CC). A ce dernier égard, la recevabilité de l'action constatatoire doit être généralement admise lorsqu'en visant à clarifier la relation juridique litigieuse entre les parties, elle nécessite d'interpréter le contenu de la servitude. Dans cette hypothèse, l'action constatatoire permet alors de remédier à une situation de trouble persistante et son objectif se recoupe ainsi avec celui de l'action condamnatoire (PETITPIERRE, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 12 ad art. 738 CC; STEINAUER, op. cit., n. 3479; décision de l'Obergericht du canton de Bâle-campagne du 31 août 1993 consid. 3c/aa publiée in Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 1995 p. 132 ss).

3.1.2.2 Conformément à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur sa demande. L'existence d'un intérêt digne de protection est ainsi une condition de recevabilité de toute demande en justice: le demandeur doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure. L'absence d'un tel intérêt – qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) – entraîne ainsi l'irrecevabilité de la demande (arrêt 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.1 et les nombreuses références; cf. ATF 140 III 159 consid. 4.2.4).

3.1.3 Les conclusions déposées par les intimés devant l'instance d'appel nécessitaient l'interprétation de la servitude dont bénéficie leur bien-fonds. En mettant fin à l'incertitude existant entre les parties à cet égard, cette interprétation ôte à la société recourante toute velléité de poursuivre les travaux pour lesquels elle a obtenu des permis de construire dès lors que ceux-ci ne sont pas conformes au contenu de la servitude dont sa parcelle est grevée. En ce sens, l'action constatatoire ne poursuit pas un objectif distinct de celui que permettrait d'atteindre une action confessoire. L'intérêt des intimés à la formulation de conclusions constatatoires, que la cour cantonale se devait d'examiner d'office, est donc réel. Le grief de la recourante est ainsi infondé.

3.2 La recourante relève par surabondance que le mandataire des intimés aurait transmis à l'autorité d'appel une convention de mandat et procuration indiquant qu'il représentait les intérêts de C. _____; aucune procuration quant à la défense de ceux de B. _____ n'avait été produite, ce qui conduisait à l'irrecevabilité de son appel.

La procuration produite devant l'autorité cantonale ne comporte effectivement que la signature de C. _____. La recourante pouvait néanmoins se prévaloir de ce vice de forme devant cette autorité, ce d'autant plus que celle-ci aurait alors dû offrir aux intéressés la possibilité de le corriger (art. 132 al. 1 CPC). Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur cet argument qui apparaît manifestement incompatible avec le principe de la bonne foi procédurale (art. 52 CPC; sur ce principe: ATF 146 III 265 consid. 5.5.3).

4.

La recourante s'en prend ensuite à la répartition des frais opérée par la cour cantonale.

4.1 La conclusion de la recourante selon laquelle les frais d'appel et de recours devraient être mis à la charge des intimés ne nécessite pas d'être examinée. Dite conclusion se fonde en effet sur la prémisse erronée que l'appel aurait dû être déclaré irrecevable; elle est ainsi sans objet vu les considérations qui précèdent (consid. 3.1.3 et 3.2 *supra*).

4.2 Il convient en revanche d'examiner le grief que formule la recourante dans l'hypothèse de l'admission de l'appel de l'intimée B. _____, ici confirmée.

4.2.1 Constatant que celle-ci obtenait gain de cause mais que l'intimé C. _____ n'avait en revanche pas qualité pour agir, la cour cantonale a décidé qu'il apparaissait juste, tant pour la première instance que pour la procédure d'appel, que les parties supportent leurs propres dépens et la moitié des frais judiciaires. La même conclusion s'imposait s'agissant des frais de la procédure de recours du 16 janvier 2020 (procédure 101 2020 17; let. B *supra*).

4.2.2 La recourante critique cette motivation à deux égards:

4.2.2.1 Elle reproche d'abord à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte du fait que l'intimée aurait modifié ses conclusions devant elle, se limitant à prendre des conclusions constatatoires sans reprendre

ses conclusions condamnatoires, rejetées en première instance. A supposer que son appel dût être admis, il devait être tenu compte de la modification des conclusions initiales dans la répartition des frais judiciaires et des dépens de première instance.

L'abandon des conclusions condamnatoires au stade de l'appel n'est pas décisif quant à la répartition des frais de la procédure de première instance en tant qu'il a été établi plus haut (consid. 3.1.3 *supra*) que l'admission de l'action constatatoire ôte à la recourante toute velléité de poursuivre ses travaux, objet des conclusions condamnatoires que les intimés avaient initialement formulées.

4.2.2.2 La recourante reproche ensuite à l'autorité d'appel de ne pas avoir expliqué pourquoi elle répartissait entre les parties les frais liés à la procédure de recours, devenue sans objet. Elle invoque une violation de son droit d'être entendue, relevant de surcroît que les frais relatifs à cette procédure auraient en réalité dus être imputés aux intimés dès lors que le choix de la voie du recours, erronée et sans possibilité de conversion en appel, aurait dû conduire à son irrecevabilité.

4.2.2.2.1 Aux termes de l'art. 106 CPC, les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) ou sont répartis selon le sort de la cause, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (al. 2).

Le juge peut toutefois s'écarter de ces règles et répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsque la procédure est devenue sans objet et que la loi n'en dispose pas autrement (art. 107 al. 1 let. e CPC; ATF 145 III 153 consid. 3.3.2; 142 V 551 consid. 8.2); la partie qui a donné lieu à la procédure, l'issue prévisible de celle-ci et les motifs qui ont conduit à la rendre sans objet sont des critères à prendre en considération (ATF 142 V 551 consid. 8.2 et les références doctrinales; arrêt 5A_1047/2019 du 3 mars 2020 consid. 3.1.1 et les références), sans qu'il y ait d'ordre de priorité entre eux. Ils ne doivent pas non plus nécessairement être examinés cumulativement; il faut au contraire déterminer, selon les circonstances du cas concret, quel(s) critère(s) est (sont) le mieux adapté(s) à la situation (cf. arrêt 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2.1.1 avec les références).

Le Tribunal fédéral n'intervient à cet égard que lorsque l'autorité cantonale abuse ou excède son pouvoir d'appréciation (arrêts 5A_717/2020 précité consid. 4.2.1.2; 5A_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1 et la référence; sur les critères permettant de retenir l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité cantonale: ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 141 V 51 consid. 9.2).

4.2.2.2 La cour cantonale n'a certes pas expressément indiqué les raisons pour lesquelles elle répartissait entre les parties les frais liés à la procédure de recours. L'on comprend toutefois de la systématique de l'arrêt entrepris – issue de la procédure d'appel (consid. 8.1), perte d'objet de la requête de mesures provisionnelles du 21 avril 2017 (consid. 8.2) et perte d'objet du recours du 16 janvier 2020 (consid. 8.3) – que c'est l'issue de la procédure d'appel qui a déterminé la perte d'objet des deux autres procédures, dont la procédure de recours. Aucune violation du droit d'être entendue de la recourante n'est donc à constater. Le critère choisi par l'autorité cantonale était au demeurant parfaitement admissible au regard des considérations qui précèdent, en sorte qu'aucun excès de son pouvoir d'appréciation ne peut lui être reproché.

5.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés dès lors que ceux-ci n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la 1^e Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg.

Lausanne, le 24 février 2022

Au nom de la II^e Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso