

C1 16 42

DECISION DU 24 JUIN 2025

Le juge du district de l'Entremont

Pierre Gapany, juge ; Sean Larkin, greffier *ad hoc*

en la cause

T _____, **U** _____, **V** _____, et **W** _____, demandeurs, représentés
par Maître Sidonie Morvan, avocate, Genève

contre

X _____ et **Y** _____, défendeurs, représentés par Maître Stéphane Jordan,
avocat, Sion

et intéressant

Z _____, représenté par Maître Stéphane Jordan

(droit de voisinage)

Procédure

Au bénéfice des autorisations de procéder délivrées le 13 avril 2016 par le juge de la commune de Bagnes à la suite de leur requête du 12 février 2016, T _____, U _____, V _____ et W _____ ont, le 13 juillet 2016, déposé devant le tribunal du district de l'Entremont une demande à l'encontre de X _____, Y _____ et Z _____ en prenant les conclusions suivantes :

À la forme

1. Déclarer recevable la présente écriture.

Au fond

Préalablement

2. Ordonner une inspection locale de la parcelle n° xxx.

Principalement

3. Constater le trouble causé à la propriété de Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ sur la parcelle n° xxx1 de la Commune de Bagnes résultant de l'empiètement par la parcelle n° xxx, propriété de Mme X _____ et M. Y _____ et anciennement propriété de M. Z _____, en raison de la violation de la distance aux limites.
4. Ordonner à Mme X _____, à M. Y _____ et à M. Z _____, conjointement et solidairement, la suppression matérielle à leurs frais de la construction qui constitue l'empiètement sur la parcelle n° xxx1 de la Commune de Bagnes.
5. Fixer à Mme X _____, à M. Y _____ et à M. Z _____, conjointement et solidairement, un délai de 30 jours pour s'exécuter sous menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.
6. Dire que faute d'exécution dans les 30 jours dès l'entrée en force de la décision, Mme X _____, M. Y _____ et M. Z _____ seront condamné, conjointement et solidairement, sur requête des Demandeurs, à une amende d'ordre de CHF 1'000.-, pour chaque jour d'inexécution (art. 343 al. 1 let. c CPC).
7. Réserver à Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ le droit de faire valoir des dommages-intérêts, composés notamment des frais d'expertise et des honoraires avant procédure du Conseil soussigné.
8. Réserver à Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ le droit d'amplifier leurs conclusions.
9. Condamner les Défendeurs, conjointement et solidairement, en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires du Conseil soussigné.
10. Débouter les Défendeurs de toutes autres ou contraires conclusions.

Subsidiairement

11. Condamner Mme X _____, M. Y _____ et M. Z _____, conjointement et solidairement, à verser à Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ une indemnité équitable de CHF 375'000.-.
12. Réserver aux Demandeurs le droit d'amplifier et/ou de modifier leur conclusion en paiement sur la base des informations obtenues dans le cadre de l'expertise.

13. Réserver à Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ le droit de faire valoir des dommages-intérêts, composés notamment des frais d'expertise.
14. Réserver à Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ le droit d'amplifier leurs conclusions.
15. Condamner les Défendeurs, conjointement et solidairement, en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires du Conseil soussigné.
16. Débouter les Défendeurs de toutes autres ou contraires conclusions.

En tout état

17. Acheminer Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans la présente écriture.

Dans leur réponse du 23 novembre 2016, X _____, Y _____ et Z _____ ont conclu au rejet de la demande avec suite de frais et dépens. S'en est suivi un second échange d'écritures, avec la réplique des demandeurs du 22 janvier 2018 et la duplique des défendeurs du 20 mars 2018.

La première audience des débats principaux s'est tenue le 7 mai 2018. Le 16 septembre 2019, le tribunal a rendu la décision suivante, confirmée en appel par le Tribunal cantonal le 27 janvier 2022 :

1. S'agissant des conclusions principales en suppression du trouble :
 - T _____, U _____, V _____ et W _____ ont la qualité pour agir (légitimation active) contre X _____ et Y _____ qui ont la qualité pour défendre (légitimation passive).
 - La demande dirigée contre Z _____ est rejetée.
2. S'agissant des conclusions subsidiaires en paiement d'une indemnité équitable :
 - La demande est rejetée.
3. S'agissant des conclusions principales et subsidiaires en paiement de dommages-intérêts :
 - T _____, U _____, V _____ et W _____ ont la qualité pour agir (légitimation active) contre Z _____ qui a la qualité pour défendre (légitimation passive).
 - La demande dirigée contre X _____ et Y _____ est rejetée.
4. Les frais judiciaires (2'000 fr.) sont mis à la charge de T _____, U _____, V _____ et W _____, solidairement entre eux, à concurrence de 1'000 fr, et de Z _____, X _____ et Y _____, solidairement entre eux, à concurrence de 1'000 francs.
5. Il n'est pas alloué de dépens.

Le 17 octobre 2022, T _____, U _____, V _____ et W _____ ont déclaré que leurs conclusions en dommages-intérêts dirigées contre Z _____ étaient devenues sans objet, faute d'avoir été chiffrées.

Le 22 mai 2023, le tribunal a été avisé que W _____ avait vendu sa part d'étage. Celui-ci a accepté que l'acquéreur reprenne sa place dans la procédure en indiquant

qu'il n'y avait pas eu de cession de créance pour sa prétention en dommages-intérêts. Interpellé par le tribunal pour savoir s'il voulait reprendre le procès à la place de W _____, l'acquéreur n'a pas réagi.

Après l'administration des preuves, les parties ont procédé aux plaidoiries finales, le 3 juin 2025. A l'issue de sa plaidoirie, Me Sidonie Morvan a conclu, compte tenu de l'arrêt du Tribunal cantonal du 27 janvier 2022 et du retrait partiel du 17 octobre 2022 :

1. Constaté le trouble causé à la propriété de Mme T _____, M. W _____ et Mme et M. U _____ et V _____ sur la parcelle n° xxx1 de la Commune de Bagnes résultant de l'empiètement par la parcelle n° xxx, propriété de Mme X _____ et M. Y _____ et anciennement propriété de M. Z _____, en raison de la violation de la distance aux limites.
2. Ordonner à Mme X _____ et à M. Y _____, conjointement et solidairement, la suppression matérielle à leurs frais de la construction qui constitue l'empiètement sur la parcelle n° xxx1 de la Commune de Bagnes.
3. Fixer à Mme X _____ et à M. Y _____, conjointement et solidairement, un délai de 30 jours pour s'exécuter sous menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.
4. Dire que faute d'exécution dans les 30 jours dès l'entrée en force de la décision, Mme X _____ et M. Y _____ seront condamnés, conjointement et solidairement, sur requête des Demandeurs, à une amende d'ordre de CHF 1'000.-, pour chaque jour d'inexécution (art. 343 al. 1 let. c CPC).
5. Condamner les Défendeurs, conjointement et solidairement, en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires du Conseil soussigné.
6. Débouter les Défendeurs de toutes autres ou contraires conclusions.

Après avoir plaidé à son tour, Me Stéphane Jordan a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et de dépens. Il a également conclu au paiement de dépens en raison du désistement partiel du 17 octobre 2022. Les parties ont renoncé à répliquer.

Faits

A. L'immeuble no xxx1 de la commune de Val Bagnes, à Verbier, est constitué en propriété par étages, la « PPE A _____ » (all. 1 admis). T _____ est propriétaire des PPE nos xxxx et xxxx1 (all. 2 admis). V _____ et U _____ sont (co)propriétaires de la PPE no xxxx2 (all. 3 admis). W _____ a été propriétaire de la PPE no xxxx3 (all. 4 admis) jusqu'à une date qui n'a pas été alléguée, mais selon toute vraisemblance jusqu'en mai 2023.

L'immeuble no xxx de la commune de Val Bagnes, à Verbier, est contigu au no xxx1. Il appartient, pour moitié chacun, à X _____ et Y _____ (all. 5 admis). Il appartenait auparavant à leur père, Z _____ (all. 6 admis). Bien que cette date n'ait pas été expressément alléguée, il ressort de l'extrait du registre foncier produit par les demandeurs que le transfert de propriété a eu lieu le 28 décembre 2011 (pièce no 2).

B. Le 18 novembre 2009, Z _____ a obtenu de la commune de Bagnes l'autorisation d'agrandir le chalet construit sur l'immeuble no xxx (all. 7 admis). Les parties s'entendent pour situer le début de la réalisation du garage au mois d'avril 2011. Cette construction, à tout le moins le gros œuvre, a été terminée entre le mois de mai (all. 40) et le 12 août 2011 (pièce 18). Le garage est construit à une distance de 1,65 à 1,57 mètres de la limite entre les deux biens-fonds (all. 59 et courrier du 9 janvier 2023 du mandataire des demandeurs). Il ressort de l'arrêt du Tribunal cantonal du 5 mai 2017 dans la cause A1 xx xx que le garage dépasse la hauteur du terrain naturel de « 14 cm au maximum », chiffre qui se situe dans la fourchette des allégations des parties, soit entre 4 et 20 centimètres (all. 18 et 49).

Les travaux ont été interrompus par la commune suite à l'intervention de T _____, U _____, V _____ et W _____. Le 1^{er} septembre 2011, Z _____ a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire (all. 9 admis) qui a été admise par la commune de Bagnes, le 23 décembre 2011 (all. 10 admis). Sur recours de T _____, U _____, V _____ et W _____, le Conseil d'Etat a statué, le 25 avril 2012, « qu'il ressort du plan de situation du 28 avril 2011 que l'extension du garage est prévu au-dessous du terrain naturel ; que cependant, à la lecture des plans de façade Sud-Ouest et de la coupe A-A, la toiture de la partie agrandie du garage apparaît au-dessus du terrain naturel » (all. 12, 43 et 44 admis). Dès lors que l'ouvrage ne pouvait plus être considéré comme souterrain (all. 46 et 56 pièces nos 3 et 7) et qu'il avait été construit à une distance de la limite avec l'immeuble nos xxx1 inférieure aux 5 mètres réglementaires qui prévalent dans la zone en question (all. 20, 21 et 23 admis), le Conseil d'Etat a partiellement annulé l'autorisation de construire (all. 11 admis).

C. T _____, U _____, V _____ et W _____ ont entrepris diverses démarches administratives afin d'obtenir la remise en conformité des lieux (all. 29, 31 admis). La commune de Bagnes et, sur recours, le Conseil d'Etat ont toutefois renoncé à ordonner une remise en état nonobstant l'illicéité de la construction (all. 27 et 30 admis), estimant qu'une mise en conformité serait contraire au principe de

proportionnalité (all. 38 pièce no 7 et 46 pièce no 3). Par arrêts du 5 mai 2017, depuis lors entrés en force, le Tribunal cantonal a rejeté les recours de droit administratif de T _____, U _____, V _____ et W _____ (all. 38 et 39 pièces nos 20 et 21).

D. Dans leur demande, T _____, U _____, V _____ et W _____ n'ont pas allégué quels étaient les effets concrets pour la parcelle no xxx1 de la présence du garage construit sur la parcelle no xxx. Ce sont Z _____, X _____ et Y _____ qui, dans leur réponse, ont allégué – de manière négative – que la surhauteur du garage n'engendrait aucun désavantage pour la parcelle no xxx1 (all. 54), qu'elle ne limitait pas les propriétaires dans leur possibilité d'utiliser celle-ci (all. 55), qu'elle n'était pas visible (all. 56, 57 et 58) et qu'elle n'entraînait aucune dépréciation de la parcelle (all. 62). Dans leur réplique, T _____, les époux U _____ et V _____ et W _____ ont contesté ces allégations, mais ils n'ont pas motivé leur contestation et ils n'ont pas non plus complété l'état de fait, ni directement, ni sous la forme de l'expertise privée qu'ils avaient pourtant annoncée dans leur demande.

La seule allégation précise est ainsi celle qui se rapporte à la visibilité de la surhauteur. A cet égard, l'inspection à laquelle a procédé le tribunal n'a pas été concluante. Depuis l'immeuble no xxx1, on aperçoit effectivement, à travers la haie vive qui sépare celui-ci de l'immeuble no xxx, la surface correspondant à l'emplacement du garage. Cette visibilité résulte cependant du gravier qui la recouvre et de la bordure métallique qui l'entoure, éléments qui la distinguent de la pelouse environnante. Par contre, un simple coup d'œil depuis l'immeuble no xxx1 ne permet pas de se rendre compte que cette surface, respectivement le toit du garage recouvert par le gravier, sont situés au-dessus du niveau du terrain naturel.

Considérant en droit

1. Le tribunal de district connaît des affaires civiles, sauf lorsque la loi attribue expressément une compétence à une autre autorité (art. 4 al. 1 LACPC), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Le lieu de situation des immeubles concernés par la contestation fonde, en l'espèce, la compétence locale du tribunal du district de l'Entremont (art. CL07 22 ch. 1 et 97 LDIP). Par ailleurs, la procédure au fond a été précédée d'une tentative de conciliation (art. 197 CPC). Déposée le 13 juillet 2016, la demande a été introduite dans le délai de trois mois dès la délivrance de l'autorisation de procéder, le 13 avril 2016 (art. 209 al. 3 CPC). Il y a dès lors lieu d'entrer en matière

sur la demande, étant précisé que celle-ci est soumise au droit suisse (art. 99 et 138 LDIP).

2. La demande initiale contenait des conclusions en dommages-intérêts qui n'ont plus été dirigées que contre Z _____ après le 27 janvier 2022. Le 17 octobre 2022, les demandeurs ont déclaré que cette demande était devenue « sans objet ». En réalité, comme les demandeurs ont renoncé à chiffrer leurs prétentions, cette conclusion devrait être déclarée irrecevable (art. 84 al. 2 CPC ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 4). Cependant, lors des plaidoiries finales, les demandeurs se sont référés au « retrait », le 17 octobre 2022, de leurs conclusions en dommages-intérêts. Exprimé sans condition, ce retrait constitue un désistement d'action partiel (art. 241 CPC) dont le tribunal ne peut que prendre acte.

3. Les demandeurs ont conclu à la « suppression matérielle de la construction qui constitue l'empiètement sur la parcelle no xxx1 ». Leur conclusion relative à la constatation du trouble de la propriété n'a aucune portée propre par rapport à la conclusion condamnatoire.

a) L'art. 686 al. 1 CC contient une réserve en faveur des cantons qui peuvent déterminer les distances que les propriétaires sont tenus d'observer dans les fouilles ou les constructions. Les conséquences d'une violation de ces règles sur les distances sont néanmoins régies par le droit fédéral. C'est donc sur la base de l'art. 674 CC, qui s'applique directement aux constructions empiétant sur le fonds d'autrui et par le renvoi de l'art. 685 al. 2 CC à celles qui ne respectent pas les distances, que doit être tranchée la question de savoir si les propriétaires peuvent encore agir pour faire cesser l'atteinte, sur la base de l'art. 641 al. 2 CC ou de l'art. 679 CC (ATF 101 II 360 consid. 3b p. 365).

A cet égard, en matière d'atteintes provenant de voisins, le Tribunal fédéral distingue clairement le cas où les circonstances dommageables sont imputables à un bien-fonds tandis que leurs conséquences surviennent sur un autre bien-fonds, d'une part, de l'atteinte directe à la substance du bien-fonds lésé, d'autre part. En effet, lorsque l'atteinte au droit de propriété provient du fait que le voisin agit directement sur le fonds du demandeur, c'est l'art. 641 al. 2 CC qui s'applique. En revanche, l'art. 679 CC s'applique lorsque l'atteinte au droit du demandeur est la conséquence indirecte, et souvent involontaire, de l'exercice du droit de propriété sur un autre fonds. (ATF 111 II 24 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 5C.137/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.2).

Aux termes de l'art. 679 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts (al. 1). Lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, le propriétaire ne peut être actionné que si les dispositions régissant la construction ou l'installation en vigueur lors de leur édification n'ont pas été respectées (al. 2).

Selon l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1). Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2). Pour délimiter les immissions qui sont admissibles de celles qui sont inadmissibles, c'est-à-dire excessives, l'intensité de l'atteinte est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères objectifs. Statuant selon les règles du droit et de l'équité, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en se référant à la sensibilité d'une personne raisonnable qui se trouverait dans la même situation. Ce faisant, il doit garder à l'esprit que l'art. 684 CC, en tant que norme du droit du voisinage, doit servir en premier lieu à établir un équilibre entre les intérêts divergents des voisins (ATF 138 III 49 consid. 4.4.4 p. 57).

b) Dans le cas particulier, le garage est entièrement construit sur le bien-fonds de l'immeuble no xxx. Il n'y a dès lors pas d'action directe sur l'immeuble des demandeurs, mais un excès de propriété sur l'immeuble des défendeurs. Par conséquent, les conclusions de la demande doivent être examinées à l'aune de l'art. 679 CC. Il est avéré - et du reste admis par les deux parties - que, parce que le garage effectivement réalisé sur la parcelle no xxx dépasse le niveau du terrain naturel, la distance réglementaire minimale entre celui-ci et la limite avec la parcelle no xxx1 n'a pas été respectée. Le recours à l'art. 679 al. 1 CC n'apparaît dès lors pas d'emblée exclu par l'art. 679 al. 2 CC. Pour le surplus, savoir si les demandeurs se sont opposés en temps utile et, cas échéant, si les défendeurs étaient de bonne foi, selon les termes de l'art. 674 al. 3 CC, peut rester indécis.

En effet, comme il n'est pas question d'une action directe sur le fonds des demandeurs, ceux-ci ne peuvent exiger que le garage soit, d'une manière ou d'une autre, mis en

conformité avec les règles relatives à la distance à la limite que s'il est prouvé que cette situation est à l'origine d'immissions excessives au détriment de la parcelle no xxx1. Or, à cet égard, le seul effet dommageable suffisamment allégué est la visibilité de la surhauteur du garage par rapport au terrain naturel. Toutefois, la surface occupée par le garage est certes visible, mais déjà parce qu'elle est recouverte de gravier. Il n'a par contre pas été établi qu'un observateur situé sur le bien-fonds de l'immeuble des demandeurs pouvait se rendre compte de l'existence de la surhauteur. Il n'y a dès lors pas d'immission causée par celle-ci, ce qui permet de se dispenser d'examiner si, cas échéant, elle aurait dû être qualifiée d'excessive. Pour le surplus, à défaut d'allégations suffisantes, d'autres effets dommageables d'une intensité telle qu'ils constitueraient, cas échéant, des immissions excessives, ne peuvent pas être pris en considération, sans qu'il y ait du reste de preuve à administrer. Il y a ainsi lieu trancher en défaveur de la partie qui supporte le fardeau de celle-ci, soit les demandeurs dans le cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.39/2005 du 8 juin 2005 consid. 2.1). Dans ces circonstances, nonobstant l'illicéité avérée du garage construit sur la parcelle no xxx, les conditions permettant aux demandeurs d'obtenir la mise en conformité de celui-ci par la voie d'une action civile ne sont pas remplies. Par conséquent, la conclusion tendant à la « suppression matérielle de la construction qui constitue l'empiètement sur la parcelle no xxx1 » doit être rejetée. Dans le cas de W _____, ce rejet est aussi motivé par la perte de sa légitimation active depuis le mois de mai 2023.

4. Eu égard à la valeur litigieuse (128'600 fr.) et à la difficulté ordinaire de l'affaire en fait et en droit, les frais judiciaires sont arrêtés à 9'000 fr. (émolument [art. 13 et 16 al. 1 LTar] et débours [témoins, interprète et itinéraire]). Ils sont mis à la charge des demandeurs qui succombent entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

Pour les mêmes motifs, les demandeurs payeront, solidairement entre eux, aux défendeurs, qui y ont conclu, une indemnité pour les dépens de 13'500 fr. (honoraires [art. 27 et 32 al. 1 LTar], débours [port, copies, itinéraires] et TVA compris). Cette indemnité est également due à Z _____, dans la mesure où, par ordonnance du 11 janvier 2023, le tribunal a renvoyé à la décision finale la répartition des frais et des dépens liés aux conclusions en dommages-intérêts dirigées contre lui.

Prononce

1. Il est pris acte que T _____, U _____, V _____ et W _____ se sont désistés de leur action en paiement de dommages-intérêts contre Z _____.
2. Les autres conclusions de la demande qui ont subsisté après la décision du Tribunal cantonal du 27 janvier 2022 sont rejetées.
3. Les frais judiciaires (9'000 fr.) sont mis à la charge de T _____, U _____, V _____ et W _____.
4. T _____, U _____, V _____ et W _____ payeront, solidairement entre eux, une indemnité pour les dépens de 13'500 fr. à X _____, Y _____ et Z _____.

Sembracher, le 24 juin 2025