

A1 2004-37

**I<sup>e</sup> COUR D'APPEL**

**19 octobre 2004**

---

La Cour, vu le recours interjeté le 18 mai 2004 par

**les époux X, recourants,**  
représentés par Me \_\_\_\_\_,

contre le jugement rendu le 17 mars 2004 par le Tribunal civil \_\_\_\_\_ dans la cause qui les  
oppose à

**les époux Y, intimés,**  
représentés par Me \_\_\_\_\_;

[immissions négatives; art. 684 CC]

---

vu les pièces du dossier d'où ressortent les faits suivants :

A. Les époux X sont propriétaires de la parcelle no\_\_\_ de la commune de\_\_\_, sise dans le quartier\_\_\_. La parcelle contiguë no\_\_\_ est propriété des époux Y. En 2001, ces derniers ont construit, entre leur maison et la limite qui sépare leur parcelle de celle des époux X, une cabane de jardin.

B. La construction de cette cabane a été autorisée par la commune de\_\_\_, qui a considéré qu'elle respectait le plan de quartier. Suite à une plainte des époux X, la commune a constaté que l'implantation et les dimensions de la cabane étaient correctes, mais que certains autres aspects de la cabane réalisée ne correspondaient pas au permis accordé; elle a donc demandé certaines modifications. En vue de réaliser ces modifications, les époux Y ont demandé un permis de construire complémentaire. L'octroi de ce permis a fait l'objet d'une opposition de la part des époux X, puis de recours de ceux-ci auprès du préfet et du Tribunal administratif. Ces recours ont été jugés irrecevables, respectivement rejetés, dans la mesure où ils ne portaient pas sur l'objet du permis complémentaire, mais sur l'implantation même de la cabane de jardin; en effet, la question de l'implantation avait été tranchée par le permis de construire initial accordé par la commune de\_\_\_ et entré en force. En outre, le président du Tribunal administratif indique, au terme de son arrêt du 26 janvier 2004, que, même si les époux X s'étaient opposés en temps utile à l'implantation de la cabane au moment de l'octroi du permis initial, ils n'auraient pas eu gain de cause.

C. Le 23 août 2002, les époux X ont ouvert action devant le Tribunal de l'arrondissement\_\_\_ en vue de faire condamner les époux Y à modifier à leurs frais la cabane de jardin, de façon à ce qu'elle respecte la distance de 1 m 75 à la limite. Par jugement du 17 mars 2004, notifié avec les considérants le 13 avril 2004, le Tribunal\_\_\_ a rejeté la demande. Il relève notamment que, en tant que tribunal civil, il n'a pas compétence pour contrôler l'application par les autorités administratives du droit public de la construction. Le Tribunal considère par ailleurs que le droit civil ne serait violé que si la cabane de jardin constituait une immission excessive au sens des art. 679 et 684 CC, mais que tel n'est à l'évidence pas le cas, ni quant à la perte d'ensoleillement, ni quant à la privation de vue. Enfin, tout en considérant que la demande était téméraire, le Tribunal a renoncé à faire application de l'art. 9 CPC, du fait que le mandataire des époux avait résilié son mandat.

D. Par lettre signature du 18 mai 2004, les époux X ont formé un recours en appel contre le jugement du Tribunal\_\_\_. Ils font valoir que, selon la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 684 CC interdit aussi les immissions négatives. Dès lors, en matière de constructions, comme le Tribunal fédéral considère qu'en général, lorsqu'un bâtiment respecte les prescriptions de droit public, il n'y a pas violation de l'art. 684 CC, *a contrario* il faut admettre qu'un bâtiment ne respectant pas le droit public viole nécessairement l'art. 684 CC. Les recourants reprochent ainsi au Tribunal de première instance de ne pas avoir examiné si le droit public avait été correctement appliqué en l'espèce.

E. Dans leur réponse du 16 juillet 2004, les intimés contestent d'abord la recevabilité du recours parce que les recourants n'avancent aucun argument démontrant qu'ils seraient lésés par le jugement de première instance, qu'ils n'ont pas montré en quoi, à leur avis, les art. 679 et 684 CC seraient violés, pas plus qu'ils n'indiquent en quoi la réglementation de droit public n'aurait pas été respectée en l'espèce. Quant au fond, les intimés contestent que l'on puisse déduire de la jurisprudence du Tribunal fédéral l'obligation pour le juge civil de réexaminer l'application des règles du droit public; celles-ci ont d'ailleurs, pour les intimés, de toute façon été respectées en l'espèce. Qui plus est, même si les prescriptions de droit public n'avaient pas été appliquées correctement, le droit civil ne serait pas pour autant violé.

## c o n s i d é r a n t

1. a) Le jugement de première instance a été notifié le 13 avril 2004, soit dans la semaine suivant Pâques. La suspension du délai prévue à l'art. 40a CPC ayant pris fin le dimanche 18 avril, le recours a été déposé dans le délai de 30 jours.

b) La valeur litigieuse en appel est de 20'000 francs, selon l'estimation des recourants (demande p. 3, dos I/4), non contestée par les intimés (art. 51 al. 1 let. a OJ).

c) Avec les intimés, on peut effectivement se demander si le recours est suffisamment motivé au vu de l'art. 294 al. 2 CPC. En effet, les recourants se fondent sur un raisonnement *a contrario* pour démontrer qu'une violation du droit public de la construction entraîne nécessairement une violation du droit privé protégeant contre les immissions excessives, mais ils ne fournissent aucun argument démontrant que le droit public serait violé en l'espèce. La question peut cependant rester ouverte, car le recours doit de toute façon être rejeté.

2. Une construction n'est licite que si elle respecte à la fois le droit public et le droit privé. Le juge civil saisi par un voisin peut donc interdire ou faire modifier une construction même si celle-ci a été autorisée par les autorités administratives (ATF 95 I 193,197 / JdT 1970 I 303, 307; A. MEIER-HAYOZ, Das Grundeigentum, commentaire bernois, T. IV/1/2, 3<sup>e</sup> éd., Berne 1974, n. 263 ad art. 684 CC; P.-H. STEINAUER, Les droits réels, T. II, Berne 2002, p. 183). Le juge civil applique le droit privé, en l'occurrence les art. 679 et 684 CC; mais il peut et doit tenir compte des solutions retenues en droit public dans la mesure où celles-ci ont une importance pour l'interprétation du droit privé.

3. Selon l'art. 684 CC, tout propriétaire d'immeubles "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". Jusqu'à tout récemment, le Tribunal fédéral a considéré que, sous réserve des restrictions d'accès qui peuvent découler de chantiers de construction, seules des immissions positives (bruit, émanations polluantes, etc.) pouvaient être interdites par la voie de cette disposition. Il a cependant admis depuis peu que la seule présence de plantations ou de constructions peut aussi constituer une immission (négative) selon l'art. 684 CC (ATF 126 III 452 / JdT 2001 I 542). Ce ne peut toutefois être que dans des cas tout à fait

particuliers. En effet, il ressort des art. 686 et 688 CC que le législateur fédéral a laissé aux cantons le soin de fixer les distances à respecter, selon le droit privé, pour construire ou pour planter. C'est donc en principe à travers ces règles cantonales que sont pris en considération les intérêts des voisins à bénéficier d'un ensoleillement et d'un espace vital suffisants. L'art. 684 CC ne peut dès lors jouer en cette matière qu'un rôle subsidiaire, destiné à garantir une protection minimale fondée par le droit fédéral.

Cette garantie vise essentiellement les plantations, qui présentent la caractéristique de grandir, mais de permettre aussi relativement facilement les interventions correctrices (taille, étage). Mais elle n'est pas exclue en matière de constructions, au moins sous forme d'une interdiction préventive ou de versement d'une réparation en cas d'immissions illicites, même si l'arrêt du Tribunal fédéral est très restrictif à ce sujet (voir les commentaires de l'arrêt de D. PIOTET *in* PJA 2001 594 ss, et de C. SCHMID-TSCHIRREN *in* recht 2001 238 ss). Qu'il s'agisse de plantations ou de constructions, la protection minimale résultant de l'art. 684 CC ne peut en tout cas concerner que des situations locales exceptionnelles, dont on peut admettre qu'elles n'ont pas été prises en compte par le législateur cantonal lorsqu'il a adopté les règles sur les distances (STEINAUER, p. 183). Sans cette approche restrictive, le système même mis en place par les art. 686 et 688 CC perdrait sa raison d'être. Mais si de telles circonstances exceptionnelles existent (par exemple, une parcelle jouit d'une vue panoramique rare), le juge peut être amené à procéder à une pesée des intérêts en présence et, éventuellement, à faire rabattre des arbres, voire à interdire une construction, alors même que les règles de droit privé cantonal sur les distances sont respectées.

4. Quant à la relation de l'art. 684 CC avec les règles de droit public, c'est un principe général valant pour les immissions positives comme pour les immissions négatives que le respect du droit public n'est pas un obstacle absolu à l'application de l'art. 684 CC. En revanche, le respect des prescriptions de droit public est un élément important à prendre en considération pour déterminer s'il y a excès selon le droit privé. Le Tribunal fédéral l'a rappelé avec force dans l'arrêt 129 III 161 / JdT 2003 I 226, où, en soulignant l'unité de l'ordre juridique, il a considéré qu'une construction qui respecte les prescriptions du droit public n'est en général pas excessive au sens de l'art. 684 CC.

5. De ce qu'une construction respectueuse du droit public ne constitue en général pas une atteinte au sens de l'art. 684 CC, on ne peut cependant nullement, comme le font les recourants, tirer la conclusion *a contrario* que, si une construction ne respecte pas le droit public, elle constitue une atteinte selon l'art. 684 CC. C'est un principe logique élémentaire que la négation d'une condition suffisante n'entraîne pas la négation de la conséquence entraînée par cette condition, car une autre condition suffisante peut avoir cette même conséquence (de la phrase: "S'il pleut, la route est mouillée", on ne peut déduire que, s'il ne pleut pas, la route n'est pas mouillée; elle peut l'être pour une autre raison). À supposer même que la cabane de jardin litigieuse ne respecte pas le droit public, il ne suffirait donc pas de le démontrer pour qu'une immission excessive au sens de l'art. 684 CC doive être admise.

6. En l'espèce, les recourants n'ont cependant pas démontré en quoi la situation des parcelles en question constituerait, du point de vue de la protection minimale fédérale

accordée par l'art. 684 CC en matière d'immissions négatives, un cas exceptionnel qui justifierait que l'on s'écarte des règles du droit cantonal sur les distances. Ils n'ont pas démontré non plus en quoi l'éventuel non-respect des règles de droit public serait constitutive d'une atteinte excessive selon l'art. 684 CC : la perte d'ensoleillement résultant de la cabane de jardin, si elle existe, est minime, et l'on ne peut pas parler d'atteinte excessive à la vue lorsque cette dernière porte sur le mur aveugle d'une maison et qu'une cabane de jardin est intercalée entre ce mur et le grillage marquant la limite de la parcelle.

Qui plus est, les recourants n'ont pas non plus démontré que la cabane litigieuse ne respecte pas le droit public. Ils se contentent à cet égard de se référer, hors de son contexte, à une phrase du considérant 3c alinéa 1 de l'arrêt rendu par le Président du Tribunal administratif. Cette phrase n'indique cependant pas qu'il y ait eu en l'espèce une violation, même éventuelle, du droit public, mais que - à supposer qu'une telle violation ait existé - le Tribunal administratif n'aurait pas pu en tenir compte. En revanche, dans le considérant 4 de l'arrêt, que les recourants se gardent bien de citer, le Président du Tribunal administratif a pris la peine d'examiner si une hypothétique opposition des époux X formée à temps et fondée sur les règles sur les distances aurait dû être admise; il parvient clairement à la conclusion que non.

Les recourants n'ont donc prouvé aucune des conditions qui pourraient conduire à appliquer l'art. 684 CC en l'espèce. Le recours, manifestement mal fondé, ne peut donc qu'être rejeté, sans débats (art. 300 al. 3 let. b CPC).

7. Les dépens d'appel suivent le sort du recours.

#### **a r r ê t e :**

- I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, le jugement attaqué est confirmé. Il a la teneur suivante :
  - "1. La demande en justice déposée le 23 août 2002 par les époux X à l'encontre des époux Y est rejetée.
  2. Les dépens sont mis à la charge des époux X.
  3. Les frais judiciaires dus à l'Etat s'élèvent à Fr. 1'700.-- (émolument : Fr. 1'540.--; débours : Fr. 160.--). Indépendamment de l'attribution des dépens, les frais judiciaires seront acquittés par moitié par chaque partie."
- II. Les dépens d'appel sont mis à la charge des époux X, solidairement.

Les frais de justice, par 1610 francs (émolument : 1500 francs; débours : 110 francs), seront acquittés, indépendamment de l'attribution des dépens, à raison de la moitié par les époux X, solidairement, et à raison de la moitié par les époux Y, solidairement.

- III. Les dépens des époux Y sont fixés, sur la base de la liste de frais de leur mandataire, Me\_\_\_\_\_, au montant de 6'480,95 francs (honoraires : 4'300 francs; débours : 182,30 francs; TVA : 340,65 francs; frais judiciaires : 1'655 francs) pour les deux instances.

Fribourg, le 19 octobre 2004