

Tribunal fédéral – 5A\_242/2023  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 26 octobre 2023

Droit de voisinage  
Nachbarchrecht



Valeur litigieuse des  
restrictions à la propriété

Bundesgericht – 5A\_242/2023  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 26. Oktober 2023

Streitwert von  
Eigentumsbeschränkungen

Art. 74 LTF  
Art. 74 BGG

**Valeur litigieuse des restrictions à la propriété** – La valeur litigieuse relative aux restrictions légales à la propriété foncière se détermine de la même manière que dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude : elle correspond à l'augmentation de valeur que la cessation des atteintes procurerait au bien-fonds qui les subit, ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur que la cessation ferait subir au bien-fonds qui cause ces atteintes. S'agissant plus particulièrement d'immissions d'arbres ou de plantations, la jurisprudence retient ainsi que la valeur litigieuse équivaut à l'augmentation de valeur que leur abattage ou écimage procurerait au fonds qui subit les atteintes ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'il entraînerait pour le fonds à l'origine des immissions. Elle ne correspond pas au coût de l'arrachage et de l'écimage de la plantation en cause (consid. 1.1.1.1). Le recours en matière civile du propriétaire qui n'apporte pas de constatations ou d'éléments concrets permettant de vérifier que la valeur litigieuse de CHF 30'000 (art.74 LTF) est atteinte est irrecevable (consid. 1.1.1.2).

**Streitwert bei Eigentumsbeschränkungen** – Der Streitwert bei gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen wird auf die gleiche Weise bestimmt wie bei Streitigkeiten über das Bestehen einer Dienstbarkeit : Er entspricht der Wertsteigerung, die die Beendigung der Beeinträchtigungen dem Grundstück, auf das sie sich auswirken, verschaffen würde, oder, wenn sie höher ist, der Wertminderung, die die Beendigung dem Grundstück, das die Beeinträchtigungen verursacht, zufügen würde. Insbesondere in Bezug auf Immissionen von Bäumen oder Anpflanzungen stellt die Rechtsprechung fest, dass der Streitwert der Wertsteigerung entspricht, die das Fällen oder Beschneiden der Bäume oder Anpflanzungen für das Grundstück, das die Beeinträchtigungen erleidet, mit sich bringen würde, oder, falls höher, der Wertminderung, die sie für das Grundstück, das die Immissionen verursacht hat, mit sich bringen würde. Sie entspricht nicht den Kosten für die Rodung und Beschneidung der betreffenden Anpflanzung (E. 1.1.1.1). Die Beschwerde in Zivilsachen des Eigentümers, der keine konkreten Feststellungen oder Elemente vorbringt, anhand derer überprüft werden kann, ob der Streitwert von CHF 30'000 (Art.74 BGG) erreicht wurde, ist unzulässig (E. 1.1.1.2).

#### Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.  
Greffier : M. Piccinin.

#### Participants à la procédure

A,  
représentée par Me Pascal Pétriz, avocat,  
recourante,

#### contre

1. B.B,  
2. C.B,  
tous deux représentés par Me Malek Adjadj, avocat,

intimés.

Objet  
droit de voisinage,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève, du 31 janvier 2023 (C/26218/2018, ACJC/201/2023).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** A est la propriétaire de la parcelle n° vv, plan n° www de la Commune de U (GE), sise à l'adresse Chemin V 28A.

C.B et B.B sont les propriétaires de la parcelle n° xxx, plan n° www de la Commune de U, sise à l'adresse Chemin V 28B.

Ces deux parcelles sont adjacentes.

**A.b.** Depuis le Chemin V, l'accès à la parcelle n° xxx s'effectue par une servitude de passage, à pied, pour véhicules et pour canalisations, qui grève deux parcelles, la parcelle n° yyy, puis la parcelle n° vv, et longe les parcelles grevées sur tout leur côté. Le droit de passage, dont le fonds dominant est la parcelle n° xxx propriété des époux B, porte le n° zzz et a été inscrit au Registre foncier le 16 juin 1995. Il existe également un accès à la parcelle n° xxx des époux B par la route W. Cet accès est qualifié d'accès secondaire par les époux B, en particulier parce que l'accès par le Chemin V est le seul à être doté d'un portail électrique et à déboucher sur un parking. Les propriétaires antérieurs de la parcelle n° xxx accédaient à leur propriété en voiture par la route W et n'utilisaient pas le droit de passage du Chemin V avec leur voiture.

**A.c.** Une haie de bambous, sise sur la parcelle n° xxx des époux B, borde la limite de propriété entre les parcelles des parties.

**A.d.** Depuis de nombreuses années, les relations entre A et les époux B sont conflictuelles. Ces derniers ont notamment engagé à l'encontre de A une action confessoire et négatoire, au motif que cette dernière entravait l'exercice de leur droit de passage. Par jugement définitif et exécutoire du 11 septembre 2019, le Tribunal de première instance de Genève (ci-après: Tribunal) a condamné A à démolir le poteau métallique qu'elle avait érigé sur sa parcelle et qui entravait le droit de passage et lui a fait interdiction d'entreposer des biens mobiliers et de garer des véhicules sur l'assiette de la servitude.

**B.**

**B.a.** Par demande déposée en vue de conciliation le 6 novembre 2018 et introduite en temps utile devant le Tribunal, A a formé contre les époux B une action en cessation de trouble. Elle a allégué " subir continuellement les nuisances engendrées " par ses parties adverses et leurs nombreux visiteurs, qui stationnaient sur la servitude l'empêchant d'accéder convenablement à sa propriété et à son garage. En outre, les plantations de bambous en bordure de propriété de par leur hauteur étaient de nature à lui occasionner une gêne importante car elles " obstru[ai]ent non seulement la vue mais tir[ai]ent leur révérence sur [sa] voiture (...) lorsqu'il neige[ait] et pouss[ai]ent sous sa parcelle [lui] causant une atteinte manifeste dans la mesure où les racines des plantations de bambous pouss[ai]ent sur sa terrasse, dans son jardin, et [avaient] même endommagé " son système d'arrosage.

Elle a ajouté dans la partie en fait de son acte qu'un talus était sis en bordure de propriété de ses parties adverses, en toute illégalité.

**B.b.** Par jugement du 12 avril 2022, le Tribunal a débouté A de toutes ses conclusions dirigées contre C.B et B.B.

Le 24 mai 2022, A a formé appel de ce jugement. A titre principal, elle a conclu à ce que la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Cour de justice) condamne les époux B à cesser toute atteinte directe ou indirecte à sa propriété, interdise à tout visiteur ou membre de la famille B de s'arrêter plus d'une minute devant sa propriété et sur sa servitude de passage, condamne les époux B à retirer, à leurs frais, les plantations illégales de bambous bordant leur propriété et à se mettre en conformité avec l'art. 46C du règlement genevois d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (RCI/GE; rsGE L 5 05.01) en diminuant la taille du talus se trouvant au droit de sa propriété, soit un retrait d'un mètre et la construction d'un nouveau talus d'un angle de 30 % et d'une hauteur maximum d'un mètre, le tout sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, avec suite de frais et dépens. A titre subsidiaire, elle a conclu à ce que la Cour de justice ordonne un transport sur place.

**B.c.** Par arrêt du 31 janvier 2023, communiqué aux parties par plis recommandés du 21 février suivant, la Cour de justice a confirmé le jugement du 12 avril 2022 et débouté les parties de toutes autres conclusions.

### **C.**

Par acte du 24 mars 2023, A exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral contre cet arrêt, en concluant à son annulation et, cela fait, principalement, à sa réforme dans le sens de ses conclusions prises à titre principal en appel et, subsidiairement, au renvoi de la cause à la Cour de justice pour qu'elle statue à nouveau sur le fond. Elle requiert en outre que les intimés soient condamnés en tous les frais et dépens et que les " parties " soient déboutées de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions.

Des réponses n'ont pas été requises.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (**ATF 144 V 280** consid. 1 et la référence).

**1.1.** La décision entreprise a été rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF); elle est de nature pécuniaire.

**1.1.1.** Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (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; **ATF 140 III 571** consid. 1.2). 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 (**ATF 140 III 571** consid. 1.2; **136 III 60** consid. 1.1.1). Conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le recourant doit ainsi donner 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; 136 III 60 consid. 1.1.1).

**1.1.1.1. La valeur litigieuse relative aux restrictions légales à la propriété foncière se détermine de la même manière que dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude: elle correspond à l'augmentation de valeur que la cessation des atteintes procurerait au bien-fonds qui les subit, ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur que la cessation ferait subir au bien-fonds qui cause ces atteintes (voir ATF 45 II 402 consid. 1; arrêts 5A\_653/2019 du 28 octobre 2019 consid. 1.1.1.1; 5A\_774/2017 du 12 février 2018 consid. 1.2.4 et la référence; 5A\_29/2015 du 5 juin 2015 consid. 1.1.1.1 et les références; 5A\_749/2007 du 2 juin 2008 consid. 1.2). S'agissant plus particulièrement d'immissions d'arbres ou de plantations, la jurisprudence retient ainsi que la valeur litigieuse équivaut à l'augmentation de valeur que leur abattage ou écimage procurerait au fonds qui subit les atteintes ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'il entraînerait pour le fonds à l'origine des immissions. Elle ne correspond pas au coût de l'arrachage et de l'écimage de la plantation en cause (arrêts 5A\_653/2019 précité loc. cit.; 5A\_29/2015 précité loc. cit.; 5C.200/2005 du 21 octobre 2005 consid. 1.2 non publié in ATF 132 III 6).**

**1.1.1.2.** En l'espèce, la cour cantonale a constaté que la valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF était indéterminée. Elle a néanmoins admis qu'il pouvait être retenu sur la base des allégations de l'appelante, non contestées par les intimés, que cette valeur était supérieure à 10'000 fr.

La recourante soutient que, compte tenu de l'importance des nuisances dont elle se plaint (utilisation excessive et abusive de la servitude de passage, invasion de racines et rhizomes de bambous, dépassement de la hauteur limite d'une haie des voisins) et du prix au m<sup>2</sup> du terrain sur la commune de U, notoirement élevé et avoisinant les 15'000 fr. pour une villa, " les mesures sollicitées sont susceptibles d'éviter une moins-value de [sa] parcelle, respectivement de favoriser une plus-value de celle-ci qui, à défaut de pouvoir être chiffrée avec exactitude, dépasse très largement la limite imposée par l'art. 74 LTF ". Elle ajoute à titre subsidiaire que le devis daté du 22 mars 2023 pour l'arrachage et l'écimage de la haie de bambous produit à l'appui de son mémoire permet également d'admettre que la valeur plancher est atteinte.

Comme le relève elle-même la recourante, le coût des travaux d'arrachage et d'écimage des bambous n'est pas déterminant au regard de la jurisprudence précitée (*supra* consid. 1.1.1.1), de sorte que cette motivation doit être d'emblée écartée. Cela étant, la recourante n'établit nullement le prix de 15'000 fr. du m<sup>2</sup> qu'elle allègue - ce fait ne pouvant être qualifié de " notoire ", cf. sur cette notion ATF 143 IV 380 consid. 1 et les références; 135 III 88 consid. 4.1) - ni ne précise en quoi la prise en compte des m<sup>2</sup> serait pertinente pour apprécier la diminution de valeur de son fonds en raison des atteintes invoquées. Elle se limite ainsi à affirmer que la valeur litigieuse de 30'000 fr. serait dépassée, sans apporter de constatations ou d'éléments concrets d'appréciation permettant de vérifier cette affirmation.

Dès lors que le Tribunal fédéral n'est pas en mesure de constater d'emblée et avec certitude que la valeur requise est atteinte, ni ne dispose de constatations ou d'éléments permettant de fixer lui-même cette valeur, le recours en matière civile est irrecevable au regard de l'art. 74 al. 1 let. b LTF.

**1.1.2.** La recourante ne prétend pas (art. 42 al. 2, 2ème phrase, 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.

**1.1.3.** Il s'ensuit que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce; en conséquence, la décision n'est susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

**1.2.** Celui-ci a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 117 LTF), contre une décision finale (art. 90 et 117 LTF), rendue par une autorité supérieure cantonale statuant sur recours (art. 75 et 114 LTF), et

la recourante, qui a succombé devant la juridiction précédente, dispose d'un intérêt juridique à la modification de la décision attaquée (art. 115 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable.

## 2.

**2.1.** Le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF), dont la garantie contre l'arbitraire (art. 9 Cst.). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF (applicable en vertu du renvoi de l'art. 117 LTF), le Tribunal fédéral n'examine toutefois que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe d'allégation. 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 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral contrôle sous l'angle de l'arbitraire l'application des dispositions législatives ou réglementaires fédérales ou cantonales (cf. notamment: **ATF 139 I 169** consid. 6.1).

Il suit de là que seuls seront examinés ici les griefs d'ordre constitutionnel que la recourante soulève aux pages 21 à 30 de son mémoire.

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Le recourant ne peut obtenir leur rectification ou leur complètement que s'il démontre une violation de droits constitutionnels (art. 118 al. 2 LTF). Il doit ainsi exposer avec précision, conformément au principe d'allégation (cf. *supra* consid. 2.1), en quoi la constatation d'un fait, pertinent pour l'issue du litige, est manifestement insoutenable, c'est-à-dire en contradiction évidente avec la situation de fait, reposant sur une inadvertance manifeste ou dépourvue de toute justification objective (**ATF 136 I 332** consid. 2.2 et les citations).

## 3.

La recourante soulève en premier lieu plusieurs griefs d'arbitraire dans l'établissement des faits.

**3.1.** Premièrement, elle estime que l'état de fait de l'arrêt attaqué devrait être précisé en ce sens que le poteau métallique - dont il est mentionné dans l'état de fait qu'elle avait été condamnée à démolir par jugement du 11 septembre 2019 - avait été déplacé de six centimètres en raison des mesures faites vingt ans auparavant par le géomètre officiel, lesquelles s'étaient avérées moins précises qu'avec les appareils à laser actuels.

Dès lors qu'elle ne précise pas sur quel élément ou pièce du dossier ses allégations prennent appui, ni n'expose en quoi elles seraient de nature à modifier le sort de la cause, le grief est irrecevable.

**3.2.** Deuxièmement, la recourante fait valoir que, contrairement à ce qui est retenu dans l'arrêt attaqué, la haie de bambous a été coupée à une hauteur de 2,5 mètres par les intimés et non pas à deux mètres comme l'exigent les dispositions légales topiques. Elle soutient que cette hauteur résulterait expressément des déclarations tenues par les intimés lors de l'audience du 8 octobre 2020. Il ressort du procès-verbal de cette audience que l'époux intimé avait déclaré qu'il pouvait, si la recourante le souhaitait, demander à une entreprise de diminuer la hauteur des bambous à 2,5 mètres. Contrairement à ce que prétend la recourante, ces seules déclarations, antérieures à la coupe des bambous et formulées sous forme de proposition, ne suffisent pas à démontrer que la haie a effectivement été coupée à 2,5 mètres, étant par ailleurs relevé que ce même procès-verbal mentionne que la recourante avait pour sa part indiqué prendre note de cette proposition, en ajoutant

que dans ce cas-là, pour autant que la hauteur soit diminuée à deux mètres, il n'y aurait plus de problèmes légaux sur ce point. Insuffisamment motivé, ce grief apparaît également irrecevable.

**3.3.** Troisièmement, la recourante, en se référant au procès-verbal d'audience précité, relève que, durant la procédure d'appel, les intimés auraient aménagé leur chemin privé en créant des escaliers ainsi qu'une plateforme rendant l'accès direct à leur propriété par des véhicules depuis la route W impossible. Elle ajoute que ce fait serait pertinent pour l'issue de la cause dans la mesure où il tendrait à prouver l'utilisation excessive et abusive de la servitude de passage litigieuse du côté du Chemin V. L'audience du 8 octobre 2020 s'est déroulée devant le Tribunal de première instance, non devant la juridiction d'appel, et la recourante ne précise pas comment de prétendus propos tenus devant le Tribunal permettraient d'établir la réalisation de travaux pendant la procédure d'appel; l'on ignore du reste, faute d'explication à ce sujet, pour quelle raison la période durant laquelle ces travaux auraient été réalisés serait pertinente. Par ailleurs, le procès-verbal ne fait pas état des aménagements mentionnés par la recourante. En tant qu'au surplus la recourante n'expose pas, par une argumentation claire et détaillée, en quoi ces éléments seraient de nature à prouver un excès, respectivement un abus, dans l'utilisation de la servitude, elle ne démontre pas leur pertinence sur le sort de la cause. Partant, ce grief doit lui aussi être écarté.

#### **4.**

**4.1.** La recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir confirmé le rejet de sa requête d'inspection prononcé en première instance. Se plaignant à cet égard d'une violation arbitraire de son droit à la preuve (art. 152 cum 181 CPC) et du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.), elle indique d'abord qu'un traitement partial lui a été réservé tout au long de la procédure d'instruction de première instance. Elle relève ensuite avoir " sollicité " en temps utile et de manière constante dans sa demande, dans son bordereau produit lors de l'audience de débats d'instruction et dans ses conclusions préalables " un certain nombre de faits " nécessitant un transport sur place. Selon elle, les " différents témoignages récoltés durant l'instruction [auraient] également confirmé la nécessité d'un tel transport ". En outre, l'intimé avait déclaré avoir " fait installer des protections au sous-sol, ce que la cour cantonale avait elle-même remis en doute ". Elle soutient ainsi que l'inspection requise " constituait un moyen de preuve adéquat, en ce sens qu'il était apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité de faits pertinents dont la démonstration aurait sans nul doute eu une incidence sur l'issue du litige ", tels que la présence de rhizomes sur sa parcelle, l'emplacement illicite du talus, la hauteur de la haie de bambous et la construction de l'escalier et de la plateforme empêchant le stationnement de voitures sur la parcelle des intimés du côté de la route W.

**4.2.** La cour cantonale a jugé que la critique de la recourante concernant le refus du Tribunal d'ordonner une inspection n'était pas suffisamment motivée au regard des exigences de l'art. 311 al. 1 CPC. En effet, la recourante n'indiquait pas précisément quel fait pertinent et contesté, régulièrement offert en preuve, n'avait pas pu être élucidé par les mesures d'instruction prises par le Tribunal. Cette critique était dès lors irrecevable. La cour cantonale a ajouté qu'en tout état de cause, tous les faits pertinents pour la solution du litige avaient été établis à satisfaction de droit et que l'on ne voyait donc pas quel élément décisif supplémentaire un transport sur place aurait pu apporter. Partant, cette mesure d'instruction avait été refusée à bon droit.

**4.3.** Il résulte de cette motivation que la cour cantonale a écarté le grief de la recourante pour le motif principal que l'appel ne remplissait pas les exigences de l'art. 311 al. 1 CPC. Or, dans la mesure où la recourante ne s'en prend pas à cette motivation puisqu'elle se borne à exposer - au demeurant sans respecter les exigences de clarté et de précision en matière d'allégation d'un grief d'ordre constitutionnel (cf. *supra* consid. 2.1) - que l'inspection requise était un moyen de preuve adéquat, sa critique apparaît d'emblée irrecevable.

## 5.

Se prévalant d'un grief d'appréciation arbitraire des preuves et se référant à l'art. 9 Cst. cum art. 8 CC et 55 al. 1 CPC en lien avec les art. 679 et 684 CC, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir jugé que l'utilisation de la servitude n'était pas abusive.

**5.1.** Selon l'arrêt querellé, les intimés étaient au bénéfice d'une servitude de passage sur la parcelle de la recourante qui était tenue de tolérer les nuisances y relatives. Conformément à l'art. 8 CC, il incombait à celle-ci de démontrer que les intimés utilisaient de manière abusive leur servitude, ce qu'elle n'avait pas fait. Le seul témoin qui avait attesté de l'existence de " nuisances " était l'époux de la recourante, dont les déclarations devaient être appréciées avec réserve. De plus, à teneur des déclarations de ce témoin, les prétendues nuisances étaient liées aux travaux effectués sur la parcelle des intimés, lesquels avaient pris fin depuis plusieurs années.

Il n'était par ailleurs pas établi que les intimés utilisaient de manière abusive le chemin litigieux en y faisant stationner des véhicules. Le fait que les intimés et leurs visiteurs s'arrêtaient plus d'une minute devant le portail menant à leur parcelle pour attendre l'ouverture de celui-ci, de même que le stationnement ponctuel de taxis sur le chemin, ne constituaient pas un usage abusif de la servitude. La taille de la camionnette de DSA n'était pas pertinente, car la servitude ne limitait pas la taille des véhicules dont le passage était autorisé. La recourante avait, au demeurant, reconnu, de même que son mari, qu'il y avait moins de passage et que la situation s'était améliorée.

L'hypothèse future d'une augmentation du trafic due aux aménagements effectués selon la recourante par les intimés sur leur accès à la route W n'était quant à elle pas déterminante. En effet, l'action en cessation de l'atteinte de l'art. 679 CC impliquait une atteinte actuelle. En tout état de cause, aucun élément du dossier ne permettait de retenir qu'il existait un risque concret que, dans un avenir proche, le trafic sur le chemin litigieux augmente au point de constituer un usage abusif de la servitude. L'époux de la recourante avait d'ailleurs déclaré lors de son audition du 8 juin 2021 que les nuisances dont la recourante se plaignait dans sa demande provenaient du fait que l'accès à la propriété des intimés depuis la route W avait été condamné. Il ne s'agissait dès lors pas d'un élément nouveau susceptible de provoquer une augmentation de trafic sur le chemin grevé du droit de passage.

**5.2.** La recourante indique qu'il est établi que les intimés avaient procédé à un nombre important de travaux ces dernières années. Bien que son époux avait déclaré que les nuisances avaient diminué, en raison notamment de la fin des travaux des intimés, il ne faisait " aucun doute que le nouvel aménagement des intimés du côté de la route W constituait une source évidente de nuisances supplémentaires dans le futur ". Selon la recourante, l'utilisation excessive de la servitude par des passages incessants pendant les travaux, mais également de manière générale, avait été démontrée par le biais de photographies, respectivement de témoignages, notamment de son mari. Par ailleurs, l'excès futur ou son évolution devait s'apprécier en fonction de l'excès allégué, soit en l'espèce sous l'angle des escaliers et de la plateforme créés par les intimés durant la procédure. Il en résultait qu'en déniait le caractère abusif de l'utilisation de sa servitude, la cour cantonale avait " violé de manière crasse le droit fédéral, appréciant de manière arbitraire les preuves au dossier ".

**5.3.** En tant qu'elle mentionne la construction d'escaliers et d'une plateforme sur la parcelle des intimés, la recourante se réfère à un fait nouveau irrecevable (cf. *supra* consid. 3.3). Cela étant, la critique n'est pas conforme aux réquisits de l'art. 106 al. 2 LTF susmentionnés (cf. *supra* consid. 2.1). En effet, la recourante se limite, de manière purement appellatoire, à indiquer qu'une utilisation excessive de la servitude avait été démontrée en invoquant de manière générale des photographies et des témoignages, sans se référer à des pièces ou des éléments précis du dossier. Par ailleurs, concernant les prétendues nuisances futures, elle ne fait qu'exposer sa propre appréciation des faits en affirmant que la suppression de l'accès direct du côté de la route W serait source de nuisances supplémentaires. Ce faisant, elle ne s'en prend pas valablement à la motivation de la cour cantonale sur l'absence d'établissement du caractère abusif de l'utilisation actuelle de la servitude ni sur l'absence de pertinence d'une prétendue augmentation future du trafic, subsidiairement que les

éléments du dossier ne permettraient pas de considérer que cette augmentation conduisait à une utilisation excessive de la servitude.

Il suit de là que le grief est irrecevable.

## **6.**

La recourante soutient que la cour cantonale serait contrevenue de manière arbitraire aux art. 57 et 221 CPC *cum* 679 et 684 CC et 46C RCI/GE en écartant sa critique sur l'illégalité du talus situé sur la parcelle des intimés.

**6.1.** La cour cantonale a considéré que la recourante n'avait pas allégué dans sa demande que le talus constituait une immission excessive au sens des art. 684 al. 1 et 679 al. 1 CC et qu'elle ne l'avait *a fortiori* pas démontré. Elle n'avait pas non plus allégué en temps utile les éléments de faits nécessaires à l'application de l'art. 46C al. 1 RCI/GE, à savoir que le niveau naturel du terrain n'avait pas été maintenu sur une largeur d'un mètre en limite de propriété, ni que le talus ne s'inscrivait pas à l'intérieur d'une ligne oblique formant un angle de 30° avec l'horizontal. Aucune indication factuelle n'avait été en particulier fournie au sujet de la hauteur du talus ou de la distance de celui-ci par rapport à la limite de propriété. Les exigences d'allégation prévues par l'art. 221 CPC n'ayant pas été respectées, la recourante devait être déboutée de ses prétentions sur ce point.

**6.2.** La recourante relève avoir conclu dans sa demande à la condamnation des intimés à se mettre en conformité avec l'art. 46C RCI/GE en diminuant la taille du talus se trouvant " au droit " de sa propriété, soit un retrait de 1,5 mètre et la construction d'un nouveau talus d'un angle de 30 % (sic) et d'une hauteur maximum d'un mètre. Elle avait par ailleurs allégué que le talus était sis en bordure de la propriété des intimés, en toute illégalité, en offrant comme moyen de preuve l'audition des parties et de témoins. Elle avait donc allégué en temps utile les éléments pertinents relatifs à l'emplacement illicite du talus litigieux. Du reste, les auditions des parties et témoins avaient permis de confirmer ses allégations. C'était donc en violation crasse des dispositions susvisées que l'arrêt entrepris avait ignoré son argument, la recourante rappelant au surplus que le juge devait appliquer le droit d'office.

**6.3.** La teneur de l'allégué de la demande sur l'illégalité du talus ne ressort pas des faits établis par l'autorité précédente. Le contenu d'un acte étant un fait procédural, la recourante se devait de soulever un grief d'arbitraire dans l'établissement des faits en lien avec cette constatation (cf. *supra* consid. 2.2), ce qu'elle a omis de faire. Par ailleurs, elle ne mentionne pas quels déclarations de parties ou témoignages auraient permis de confirmer l'illégalité du talus. Quoi qu'il en soit, par sa critique, la recourante ne conteste pas n'avoir allégué aucun élément permettant de constater le caractère contraire au droit cantonal du talus, mais soutient uniquement que la seule allégation mentionnant l'existence d'un talus illégal, ainsi que sa conclusion sur ce point, était suffisante. Dans la mesure notamment où elle ne justifie nullement son point de vue, singulièrement en se référant à de la jurisprudence et/ou de la doctrine, ni n'expose pas avec précision en quoi les motifs retenus par la cour cantonale contreviendraient arbitrairement aux dispositions qu'elle invoque, son grief ne satisfait pas aux exigences de motivation d'un grief d'arbitraire (cf. *supra* consid. 2.1) et apparaît donc irrecevable.

## **7.**

La recourante estime que la cour cantonale a fait une application arbitraire de l'art. 129 de la loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC/GE; rsGE E 1 05), en rejetant son grief portant sur la hauteur illicite des bambous.

### **7.1.**



**7.1.1.** Selon l'art. 129 LaCC/GE, il ne peut être fait aucune plantation à souche ligneuse à moins de cinquante centimètres de la limite parcellaire (al. 1). Entre la limite de propriété et deux mètres de celle-ci, aucune plantation ne peut dépasser la hauteur de deux mètres (al. 2).

**7.1.2.** Selon l'arrêt querellé, la recourante avait indiqué dans sa requête que la hauteur de la haie de bambous située sur la parcelle des intimés était excessive de sorte que le haut des plantes débordait sur sa parcelle lorsque celles-ci ployaient sous le poids de la neige, ce qui ressortait de la photographie produite sous pièce 5.1. Le mari de la recourante avait cependant déclaré lors de l'audience du 8 juin 2021 que les bambous avaient été coupés par les intimés en octobre 2020. La cour cantonale a ainsi jugé que, même à supposer que le fait que les branches des bambous débordaient sur la parcelle de la recourante constituait une immission excessive au sens des art. 684 et 679 CC, celle-ci avait disparu en cours de procédure.

La recourante n'avait pas non plus établi que la hauteur à laquelle les bambous avaient été coupés contrevenait à la législation en vigueur. Contrairement à ce qu'elle soutenait, les critères fixés par l'art. 129 LaCC/GE n'étaient pas applicables, car, selon la jurisprudence cantonale, cet article ne visait pas les plantes comme les bambous, qui ne sont pas des plantations à souches ligneuses. L'existence d'une atteinte actuelle en lien avec la hauteur des bambous n'était ainsi pas démontrée.

**7.2.** La recourante relève que l'art. 129 al. 2 LaCC/GE sur la hauteur des plantations ne fait aucune distinction entre les plantes ligneuses et non ligneuses, de sorte qu'il s'applique à toutes les plantes, bambous inclus. Elle ajoute que dans l'hypothèse où l'on devait admettre que cet alinéa ne s'appliquait qu'aux plantes ligneuses, la jurisprudence cantonale, mentionnée dans l'arrêt attaqué et qui retenait sur la base des travaux préparatoires de révision de la LaCC/GE que les bambous n'étaient pas une plantation à souche ligneuse visée par l'art. 129 LaCC/GE, n'avait jamais été confirmée par le Tribunal fédéral et qu'il était notoire que les plantations de bambous constituaient précisément des plantes ligneuses. Les moyens nouveaux qu'elle avait présentés en appel le prouvaient, dans la mesure où ils montraient que les bambous des intimés avaient résisté à l'hiver. C'était donc de manière arbitraire que la cour cantonale avait considéré que les bambous n'étaient pas des plantes ligneuses au sens de l'art. 129 LaCC/GE. Dès lors que, contrairement à ce qui était constaté dans l'arrêt attaqué, les bambous avaient une hauteur de 2,5 mètres, son grief devait être admis.

### **7.3.**

**7.3.1.** Si la recourante se plaint, dans l'intitulé de son chapitre, d'une application arbitraire de l'art. 129 LaCC, sa critique ne porte que sur l'al. 2 de cette disposition régissant la hauteur des plantations comme cela ressort d'ailleurs expressément de ce même intitulé, la recourante ne prétendant par ailleurs pas dans sa motivation que la haie de bambous ne respecterait pas la distance de 50 cm avec la limite de propriété prévue par l'art. 129 al. 1 LaCC. Dans ce contexte, les questions de savoir si, comme le relève la recourante, les bambous ne doivent pas être qualifiés de plantes à souches ligneuses au sens de l'al. 1 et si l'al. 2 concerne tout type de plantes sont pertinentes uniquement s'il est établi que la haie litigieuse excède la hauteur de deux mètres mentionnée à l'al. 2. Or, l'arrêt attaqué retient justement que la recourante n'avait pas établi à quelle hauteur les bambous avaient été coupés. Dans la mesure où son allégation selon laquelle ceux-ci avaient une hauteur de 2,5 mètres ne fait pas l'objet d'un grief d'arbitraire valablement motivé (cf. *supra* consid. 3.2), la recourante ne parvient pas à démontrer que l'arrêt attaqué contreviendrait de façon arbitraire à l'art. 129 al. 2 LaCC/GE.

### **8.**

La recourante fait valoir que l'empiètement illicite des rhizomes constituait une atteinte préjudiciable et qu'ainsi la cour cantonale avait arbitrairement violé les art. 679 et 684 CC en admettant le contraire.

**8.1.** Selon l'arrêt querellé, la recourante avait allégué et établi qu'une racine des bambous plantés par les intimés avançait sur son fonds au moment de l'introduction de l'action et que trois autres étaient apparues par la suite, en été. Elle n'avait par contre pas démontré que cet état de fait causait une atteinte préjudiciable notable à sa propriété. En effet, elle pouvait facilement couper elle-même les racines en question, comme l'art. 687 al. 1 CC lui en donnait le droit. À cet égard, la cour cantonale a relevé que, dans la mesure où la haie avait été plantée en 2005, il y avait lieu de retenir, au regard du nombre restreint de racines apparues à ce jour, qu'il était peu probable que la situation change dans un avenir proche. Elle a ainsi considéré que la recourante n'avait pas démontré, en l'état, qu'elle subissait une atteinte actuelle préjudiciable notable à sa propriété en raison des quelques racines de bambou apparues sur sa parcelle.

**8.2.** La recourante expose que l'arrêt querellé admettait que les racines des bambous empiétaient sur sa parcelle et qu'il était démontré que, contrairement à ce que soutenaient les intimés, aucune protection en sous-sol n'avait été installée lors de la plantation des bambous. L'empiètement évoluant dans le temps, celui-ci devenait de plus en plus critique, dans la mesure où cela compromettait la stabilité de sa terrasse, de sorte qu'une simple coupe n'était pas suffisante. Cela était d'autant plus problématique que la pousse des rhizomes était continue pendant toute l'année. Son préjudice ne pouvait dès lors être qualifié de mineur et l'art. 687 al. 1 CC n'était ainsi pas applicable. En tant qu'elle se prévaut de l'évolution de l'empiètement et de la menace pour la stabilité de sa terrasse, la recourante allègue des faits qui ne résultent pas de l'arrêt querellé, sans qu'aucun grief d'arbitraire dans leur constatation soit soulevé (cf. *supra* consid. 2.2). Cela étant, la critique de la recourante se résume uniquement à une argumentation purement appellatoire et fondée sur des faits nouveaux irrecevables. Elle n'est dès lors pas de nature à démontrer le caractère arbitraire de la motivation de la cour cantonale sur l'absence de préjudice notable de sa propriété. Partant, elle est irrecevable.

**9.**

La recourante prend des conclusions séparées sur les frais et les dépens de la procédure cantonale. Dès lors qu'il résulte de la motivation du mémoire que ces conclusions sont formulées pour le cas d'une admission de ses griefs, elles ne peuvent, au vu du sort de ceux-ci, qu'être écartées.

**10.**

En définitive, le recours en matière civile et le recours constitutionnel subsidiaire sont irrecevables. Les frais judiciaires sont supportés par la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer (art. 68 al. 1 LTF).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours en matière civile est irrecevable.

**2.**

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

**3.**

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

**4.**

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

Lausanne, le 26 octobre 2023

Au nom de la II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin