

BGer 5A_345/2021 vom 14. September 2021

Bundesgericht, 2021-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_345_2021

FR: TF 5A_345/2021 du 14 septembre 2021

IT: TF 5A_345/2021 del 14 settembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées (art. 72 al. 1, 75, 76 al. 1, 90, 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF), étant précisé, dans le contexte d'une contestation de nature pécuniaire, que la cour cantonale estime la valeur litigieuse à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Il s'ensuit l'irrecevabilité du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

E. 1.2

Vu l'issue du recours, la requête d'effet suspensif formulée par le recourant est sans objet; il n'est pas non plus nécessaire de déterminer si, comme il le soutient, la décision entreprise revêt un caractère constitutif (admis par la doctrine, selon la nature des conclusions formées par le demandeur: MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3e éd. 1975, n° 66 ad art. 694 CC ; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5e éd. 2020, n. 2710; l' ATF 86 II 235 consid. 2 laisse cependant la question indécise), circonstance permettant de retenir l'effet suspensif de plein droit (art. 103 al. 2 let. a LTF).

E. 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). Toutefois, 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).

E. 3

Le recourant se prévaut exclusivement de la violation de l' art. 694 CC .

E. 3.1.1

Aux termes de l' art. 694 al. 1 CC , le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Le droit de passage nécessaire implique, comme d'autres restrictions légales directes à la propriété (par ex. la conduite et la fontaine nécessaires), une " expropriation privée " (ATF 136 III 130 consid. 3.1; 114 II 230 consid. 4a), en sorte que, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes. De la genèse de l' art. 694 CC , il a d'abord déduit que le droit de passage - fondé sur le droit de voisinage - ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité (ATF 136 III 130 consid. 3.1; 120 II 185 consid. 2a et la référence). Il n'y a

nécessité que si une utilisation ou une exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que celui-ci fait totalement défaut ou est très entravé (ATF 136 III 130 consid. 3.1 et la référence; arrêt 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1).

Selon la jurisprudence, l'utilisation ou l'exploitation conforme à la destination d'un fonds découle d'une part de la nature et de la situation du bien-fonds et d'autre part de la planification mise en place conformément au droit de l'aménagement du territoire. Le juge civil est lié par la décision administrative de l'autorité compétente à cet égard, à moins que celle-ci ne soit absolument nulle (ATF 108 II 456 consid. 2; 136 III 130 consid. 3.2). En principe, la question de savoir si un bien-fonds, même situé en zone à bâtir, dispose d'un accès suffisant pour l'utilisation ou l'exploitation conforme à sa destination relève également du droit public. Le zonage devrait en effet avoir pour conséquence que, dans une zone à bâtir, les biens-fonds soient équipés conformément au plan et que les passages nécessaires soient ainsi superflus. Il arrive néanmoins toujours que des parcelles destinées à la construction ne disposent pas d'un accès suffisant à la voie publique. Dans ce cas, le propriétaire foncier doit recourir en premier lieu aux institutions du droit public si elles lui permettent d'obtenir un équipement convenable. A défaut, il peut prétendre à l'octroi d'un passage nécessaire (ATF 136 III 130 consid. 3.3.1).

L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité relèvent du droit cantonal. Normalement, une autorisation de construire n'est accordée que si le terrain est desservi, d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès (art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT). Le juge civil peut donc en principe se fonder sur l'autorisation de construire (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2; arrêts 5A_142 et 156/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1; 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.2 à 4.3.4 publié in SJ 2010 I p. 321 et les arrêts cités).

E. 3.1.2

La servitude de passage nécessaire n'est constituée que moyennant le versement d'une pleine indemnité (art. 694 al. 1 CC ; arrêt 5A_796/2013 du 17 mars 2014 consid. 6.2; cf. ATF 120 II 423 consid. 7), qui compense le dommage alors subi par le propriétaire grevé en référence aux principes applicables en matière d'expropriation (ATF 120 II 423 consid. 7; cf. arrêt 5A_942/2019 du 22 septembre 2020 consid. 3.3.2). Dans ce contexte, la constitution d'une telle servitude sans compensation n'est cependant pas exclue (cf. arrêt 5A_369/2016 consid. 5.4).

E. 3.2

La cour cantonale a d'abord relevé que le permis de construire délivré le 7 octobre 2013 par la commune subordonnait le début des travaux à la signature, par les propriétaires, de conventions relatives à diverses servitudes de passage, personnelles (en faveur de la commune) et foncières; elle avait ainsi elle-même prévu la constitution de servitudes de droit privé afin de garantir un accès suffisant au domaine public et cette nécessité avait également été anticipée dans l'acte de vente des immeubles. Le terme " notamment " figurant dans le permis de construire permettait au demeurant de déduire que la liste des servitudes évoquées n'était pas exhaustive et que les exigences prescrites pouvaient le cas

échéant être remplies à satisfaction par la constitution et l'inscription d'un autre type de servitude. Les procurations signées par le recourant n'octroyaient au demeurant aucun droit personnel d'utilisation à l'intimée rendant superflue la nécessité de constituer un droit de passage et sa simple disposition à autoriser les accès nécessaires ne remplaçait pas celui-ci.

La juridiction cantonale a par ailleurs considéré que l'appréciation du premier juge quant aux conditions d'application de l'art. 694 CC devait être confirmée: contrairement au bâtiment A, qui disposait d'un accès extérieur direct au DP 15, les bâtiments B, C et D ne bénéficiaient d'un accès que par le garage souterrain, cependant trop bas pour permettre le passage de certains véhicules, notamment de services publics. L'issue sur la voie publique était ainsi insuffisante pour l'ensemble du bien-fonds, pourtant aménagé de manière conforme à sa destination selon le plan de quartier et le permis de construire, dès lors que, pour atteindre les bâtiments B, C et D, les véhicules précités devaient s'arrêter devant le bâtiment A, par la rampe d'accès depuis le DP 15, qui se situait à plusieurs dizaines de mètres. Quant à l'accès par l'est de la parcelle, tel que proposé par le recourant, il n'était pas envisageable.

S'agissant enfin de l'indemnité, la cour cantonale s'est référée à l'acte de vente qui prévoyait la gratuité de toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité de l'ensemble des bâtiments sis sur les parcelles propriétés des parties, relevant que la servitude litigieuse remplissait cette fonction. Les juges cantonaux ont enfin précisé que le recourant n'avait formulé aucune conclusion chiffrée tendant au versement d'une indemnité.

E. 3.3

Le recourant critique la motivation cantonale à plusieurs égards.

E. 3.3.1

Il relève d'abord que la parcelle de l'intimée jouxte le domaine public, circonstance suffisant à son sens à dénier la possibilité de constituer une servitude de passage nécessaire en sa faveur. Cette affirmation occulte cependant le fait, décisif pour l'autorité cantonale, que plusieurs bâtiments construits sur la parcelle, et ainsi celle-ci dans son ensemble, ne sont pas accessibles aux véhicules des services publics.

E. 3.3.2

Le recourant prétend également que l'intimée n'aurait entrepris aucune démarche en vue de satisfaire aux exigences posées par la jurisprudence fédérale avant de permettre " l'ultima ratio que constitue l'inscription 'forcée' d'une servitude de passage nécessaire ". L'on ne saisit pas les démarches auxquelles se réfère l'intéressé, la référence à l'art. 93a de la loi vaudoise sur les améliorations foncières (BLV 913.11) - disposition relative aux corrections de limites - étant manifestement sans aucune pertinence.

A supposer qu'il se réfère, dans ce contexte, à la possibilité d'aménager un passage sur le côté est de la parcelle bénéficiaire, l'on peut sur ce point se rapporter sans restriction à la motivation cantonale relevant le caractère irréalisable d'un tel accès du fait d'une part, de l'interdiction de bâtir en zone de verdure et d'autre part, de l'insuffisance de l'espace à disposition pour le passage de véhicules de grande envergure sur la zone de moyenne habitation, liée à la présence de la rampe d'accès, d'un parking et de moloks. Le recourant ne conteste nullement l'existence de la zone inconstructible; quant à la zone de moyenne densité, il se limite à affirmer que l'aménagement d'un accès serait envisageable moyennant la destruction de " deux ou trois " places de parc, sans s'exprimer sur la présence de la

rampe d'accès et des moloks; le recourant n'invoque enfin aucun élément factuel permettant de retenir, comme il le prétend, que l'intimée aurait provoqué de façon délibérée la nécessité du passage.

E. 3.3.3

Pour le surplus, le recourant ne conteste pas la motivation cantonale liée à la nécessité du passage.

E. 3.3.4

Le recourant soutient aussi qu'aucune conclusion n'aurait été prise en lien avec son indemnisation, circonstance qui aurait dû conduire à l'irrecevabilité de la demande. Il se borne toutefois à indiquer ne pouvoir considérer que les conventions signées par les parties autorisaient une dispense de conclusion sur ce point, sans démentir le raisonnement cantonal retenant la gratuité des servitudes à constituer; il ne conteste pas non plus n'avoir fourni aucune donnée chiffrée quant à l'évaluation du dommage qui pourrait donner lieu à une indemnité.

E. 3.3.5

L'on relèvera enfin qu'il n'y a pas lieu d'examiner le grief lié au défaut d'attrait en justice du propriétaire de la parcelle no 354, en qualité de consort nécessaire, circonstance qui conduirait au rejet de la demande de l'intimée. Ce grief est en effet invoqué pour la première fois devant le Tribunal de céans. Or conformément au principe de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 143 III 290 consid. 1.1; arrêt 4A_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés (cf. ATF 142 III 413 consid. 2.2.4), le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêt 4A_40/2021 précité et les nombreuses références).

E. 4

En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable et le recours en matière civile est rejeté, dans la très faible mesure de sa recevabilité. La requête d'effet suspensif est sans objet. Les frais sont mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.