

## **BGer 5A\_931/2015 vom 10. Juni 2016**

Bundesgericht, 2016-06-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_931\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_931_2015)

FR: TF 5A\_931/2015 du 10 juin 2016

IT: TF 5A\_931/2015 del 10 giugno 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours est dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ), rendue en matière civile ( art. 72 LTF ) par un tribunal supérieur statuant sur recours ( art. 75 LTF ), dans une contestation de nature pécuniaire, dont la cour cantonale retient que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ); il a par ailleurs été déposé à temps ( art. 100 al. 1 LTF ) et les recourants, qui ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente, ont qualité pour recourir ( art. 76 LTF ). Le recours en matière civile est donc ouvert.

#### **E. 2**

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs ( ATF 139 II 404 consid. 3 p. 415; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

#### **E. 3.1.1**

Le premier juge a considéré que l'accès à la voie publique depuis la parcelle des recourants était insuffisant " selon les conceptions actuelles et au regard de la jurisprudence ". Jugeant fondée la servitude de passage nécessaire, il a examiné ensuite à quel endroit celle-ci devait être constituée. Dès lors que l'inspection locale et le rapport d'expertise avaient permis de constater que le réaménagement de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules grevant la parcelle no 1401 impliquerait la mise en oeuvre de travaux extrêmement importants, le premier juge a retenu qu'il était à l'évidence plus simple " pratiquement " et bien moins coûteux de constituer une servitude d'accès sur le chemin existant plutôt que de procéder à des travaux de démolition importants, qui entraveraient gravement les propriétaires de la parcelle no 1401 dans leurs droits, s'avéreraient très coûteux et provoqueraient de fortes nuisances pour l'ensemble du quartier pendant la durée des travaux.

#### **E. 3.1.2**

Les juges cantonaux ont estimé que les recourants n'avaient pas apporté la preuve de la nécessité du passage sollicité. Relevant que l'implantation de la servitude existante ID.2008/002389 grevant la parcelle no 1401 ne respectait pas le tracé figurant au registre foncier, la juridiction cantonale a néanmoins considéré qu'elle garantissait un accès carrossable suffisant moyennant certains aménagements, de sorte qu'il n'importait pas de savoir, au sens de l' art. 694 CC , si un accès plus commode ou moins onéreux pourrait être réalisé ailleurs. Les recourants n'avaient de surcroît pas démontré le caractère disproportionné de l'aménagement de la servitude existante, le premier juge ne pouvant à

cet égard se fonder sur la seule constatation de l'expert selon laquelle dits travaux auraient un " coût important " et qu'il était " plus simple " et " bien moins coûteux " de constituer une servitude d'accès sur le chemin existant plutôt que de procéder à des travaux d'aménagement importants.

### **E. 3.2**

Les recourants soutiennent d'abord qu'ils ne disposeraient d'aucun moyen de droit public permettant d'assurer une issue carrossable à leur parcelle, de sorte que le litige devait s'examiner sous l'angle de l' art. 694 CC . Ils affirment ensuite que la cour cantonale n'aurait eu qu'une lecture partielle et donc fautive du rapport d'expertise. Il ressortait en effet de celui-ci que les travaux permettant de rétablir l'assiette de la servitude étaient exorbitants dès lors qu'ils nécessitaient la démolition d'un mur de soutènement, la suppression d'une fenêtre du rez-de-chaussée du bâtiment érigé sur la parcelle no 1401 ainsi que la destruction d'un balcon de cet immeuble qui empiétait sur l'assiette de la servitude. Les recourants en déduisent que ces travaux, qui, au demeurant, ne permettraient pas d'assurer l'accès suffisant pour des véhicules de chantier, seraient hors de proportion avec la concession du droit de passage qu'ils sollicitaient. Les recourants relèvent enfin que la cour cantonale aurait par ailleurs omis qu'ils ne pouvaient plus, de bonne foi, exiger le réaménagement de la servitude de passage en tant que ces limitations à l'exercice de la servitude étaient visibles sur le terrain lorsqu'ils avaient acquis leur bien-fonds.

#### **E. 3.3.1**

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), de 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 p. 134 et la référence).

#### **E. 3.3.2**

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).

### **E. 3.3.3**

Une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé ( art. 22 al. 2 let. b LAT ). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès ( art. 19 al. 1 LAT ). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés ( ATF 136 III 130 consid. 3.3.2; 121 I 65 consid. 4a p. 69 sv.). 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 suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin ( ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 et la référence).

### **E. 3.3.4**

La notion de droit de passage nécessaire au sens de l' art. 694 CC est indépendante des règles cantonales ou communales en matière de construction; en tant que notion de droit privé, elle doit être interprétée selon des critères uniformes sur tout le territoire suisse. Il s'ensuit que le passage nécessaire ne saurait être octroyé pour satisfaire aux exigences plus strictes que le droit public imposerait ( ATF 136 III 130 consid. 3.3.3 et les références). Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un bien-fonds situé dans une zone d'habitation peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur pour autant que la topographie des lieux le permette ( ATF 136 III 130 consid. 3.3.3 et les références).

### **E. 3.3.5**

La comparaison des exigences posées pour l'obtention d'un accès suffisant selon le droit public et pour l'octroi d'un passage nécessaire de droit privé démontre qu'en règle générale, celui-ci doit être refusé si un accès existe en vertu du droit public. Dans le cadre d'un projet de construction, l'autorité qui octroie le permis de construire doit déterminer si un accès suffisant est garanti. Saisi d'un litige de passage nécessaire, le juge civil peut en principe se fonder sur l'autorisation de construire entrée en force dans la mesure où l'accès suffisant du droit public suppose généralement des exigences plus strictes que celles du passage nécessaire garanti par le droit privé. Il convient néanmoins de réserver la preuve que le droit civil confère exceptionnellement une prétention allant plus loin que le droit public ainsi qu'une éventuelle nullité de l'autorisation de construire; de même, il faut prendre en considération le fait que l'autorité qui délivre l'autorisation décide généralement de l'existence d'un accès suffisant avant l'exécution des travaux de construction, en se fondant sur les documents annexés à la requête et suite à une inspection des lieux. Si des modifications au projet approuvé s'imposent, pour des raisons techniques ou pour d'autres causes objectives, le juge civil doit les examiner ( ATF 136 III 130 consid. 3.3.4).

### **E. 3.4**

Il ressort en l'espèce de l'état de fait établi par l'autorité cantonale que l'accès à la parcelle des recourants, tel que planifié dans la demande de permis de construire, était celui garanti par la servitude existant au bénéfice de leur parcelle, à savoir la servitude no ID.2008/002389, constituée à charge du bien-fonds no 1401. Les recourants défendaient alors le caractère suffisant de cet accès, à l'inverse de leur partie adverse, à savoir les propriétaires de la parcelle no 1401.

Les recourants ont obtenu l'autorisation de construire de la municipalité de U. \_\_\_\_\_ le 23 juillet 2012, autorisation confirmée par arrêt de la CDAP du 22 mars 2013. Dans sa décision, la CDAP a constaté que l'issue planifiée ne permettait pas un accès motorisé à la parcelle des recourants, la servitude dont bénéficiait leur bien-fonds à charge de la parcelle no 1401, bien que leur garantissant un tel accès, ne pouvant en réalité être empruntée qu'à pied; les recourants n'avaient néanmoins pas prévu d'aménager cet accès pour le rendre conforme à l'assiette de la servitude telle que décrite au registre foncier. Les juges de la CDAP ont toutefois relevé que dit accès, certes uniquement piétonnier, était praticable et que l'ancienne propriétaire des lieux s'était accommodée de cette situation pendant de nombreuses années, circonstances lui permettant de conclure que l'accès était suffisant et satisfaisait aux exigences d'équipement posées à l' art. 19 LAT , étant précisé que les services publics accédaient à la parcelle des recourants par le chemin X. \_\_\_\_\_. Or cette décision n'est pas manifestement nulle et les recourants ne soutiennent pas qu'elle le serait. Le juge civil peut donc en principe se fonder sur celle-ci, ce d'autant plus que les recourants ont sciemment conçu leur projet de construction avec une telle issue, qu'ils estimaient alors suffisante. Le fait que la présente procédure suivait son cours parallèlement n'y change rien.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que la cour cantonale a refusé de leur octroyer le droit de passage sollicité, la question de l'aménagement de la servitude de passage actuelle conformément au libellé inscrit au registre foncier pouvant demeurer indécise en l'état en tant que cette mise en conformité nécessite l'ouverture d'une procédure à l'encontre des propriétaires de la parcelle grevée no 1401. Ce n'est qu'à supposer que cet aménagement ne soit pas envisageable - d'un point de vue technique ou juridique (publicité naturelle du registre foncier; ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; 153 consid. 4.2.3) - que l'éventualité d'un passage nécessaire par le chemin X. \_\_\_\_\_ pourra entrer en considération.

#### **E. 4**

Dans un dernier grief, les recourants reprochent à la cour cantonale une motivation lacunaire quant au rejet de leurs conclusions concernant l'octroi d'un passage pour des canalisations ( art. 691 CC ).

Dans un courrier du 10 octobre 2014 destiné à préciser leurs conclusions, les recourants ont indiqué que la servitude sollicitée concernait non seulement un passage à pied et pour tous véhicules mais également pour des canalisations quelconques. Aucun argument de fond n'a cependant été développé par les intéressés sur ce point; le jugement de première instance, qui y a fait droit, n'a pas non plus motivé sa décision à ce sujet, du moins d'un point de vue matériel. Il faut donc en conclure que cette modification, que les recourants ont d'ailleurs déclaré formuler par " surabondance mais également par prudence ", vise manifestement à se calquer sur le libellé des servitudes dont ils entendent profiter, tel qu'il figure au registre foncier. Cette conclusion est confirmée par les précisions que les intéressés ont encore formulées lors de l'audience de jugement du 3 décembre 2014 (supra consid. B.a in fine). La cour cantonale n'avait en conséquence pas à examiner cette conclusion dès lors que, dénuée

de tout raisonnement juridique permettant de la justifier, elle était à l'évidence subordonnée à la question du passage nécessaire.

#### **E. 5**

Le recours doit en définitive être rejeté, aux frais de ses auteurs, solidairement entre eux ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ). Aucun dépens n'est attribué aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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