

NE_GERICHTE CACIV.2013.92 vom 22. September 2015

NE Tribunal cantonal, 2015-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2013.92

FR: NE_GERICHTE CACIV.2013.92 du 22 septembre 2015

IT: NE_GERICHTE CACIV.2013.92 del 22 settembre 2015

Erwägungen

E. 1

et Y

E. 2

sont copropriétaires du bien-fonds [ccc] du cadastre de la commune C., situé derrière un groupe de trois constructions à savoir les deux fermes, propriétés des frères X. et A., et une maison d'habitation moderne, bien-fonds [ddd] du cadastre de la commune C., propriété des époux B. Y

E. 3

et Y

E. 4

Enfin, l'article 694 al. 2 CC prévoit que le droit de passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable. Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (al. 3). Ainsi, les intérêts réciproques des parties entrent en considération pour dire si le passage nécessaire est accordé, où il doit l'être et comment il doit être exercé (ATF 136 III 130, cons.5.5 in fine). En l'espèce, la parcelle qui se trouverait grevée par le droit de passage nécessaire, soit la parcelle [aaa], subit déjà, à quelques dizaines de mètres l'un de l'autre, deux droits de passage, l'un au sud et l'autre au nord du bâtiment qui s'y trouve construit. Le passage nécessaire revendiqué ici s'inscrirait entre celui concédé au nord en faveur de la parcelle [ddd] et le bâtiment construit sur la parcelle. Il saute aux yeux que ce nouveau passage réduirait d'autant la surface d'agrément, déjà réduite, de l'immeuble [aaa], en particulier en passant en-dessous de la terrasse du bâtiment. Il aurait pour effet que pas moins de trois voies d'accès se cumulent sur une parcelle au demeurant petite, pour se rendre aux parcelles situées au-delà. Si un passage nécessaire avait dû être reconnu (ce qui n'est pas le cas, voir cons.3 ci-dessus), il n'aurait pas dû grever prioritairement la parcelle n°[aaa] en y imposant un nouveau passage mais une solution aurait dû être recherchée en priorité à partir des deux accès empiétant déjà sur la parcelle de l'appelant, en particulier la servitude n°1400 existante, avec une éventuelle extension de celle-ci. Entre à cet égard également en ligne de compte le fait que l'immeuble de l'appelant est une résidence principale alors que l'immeuble en faveur duquel le droit de passage est revendiqué est une résidence secondaire et que les inconvénients que subirait la parcelle ainsi densément grevée vont à l'encontre des intérêts de ceux qui y vivent à l'année. Sous cet angle également, le droit de passage accordé ne devait pas l'être.

E. 5

Vu ce qui précède, l'appel est bien fondé et le jugement du 24 octobre 2013 doit être annulé, la demande étant rejetée. Vu le sort de la cause, les frais de première et de deuxième instances, y compris la procédure de mesures provisionnelles, seront mis à la charge des intimés. Ceux-ci doivent à l'appelant une indemnité de dépens, également pour les deux instances.

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