

## **NE\_GERICHTE CC.2005.191 vom 4. November 2009**

NE Tribunal cantonal, 2009-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.2005.191](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2005.191)

FR: NE\_GERICHTE CC.2005.191 du 4 novembre 2009

IT: NE\_GERICHTE CC.2005.191 del 4 novembre 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

Le passage nécessaire doit être accordé là où il "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" (art.694 al.2 CC). Les défenderesses contestent que l'accès à travers leur parcelle remplisse ces conditions. Si le chemin le plus naturel n'est pas nécessairement le plus court (ATF 86 II 235, JT 1961 I 216, 219) et si, entre plusieurs solutions possibles ménageant de façon diverse les intérêts du propriétaire grevé et de celui qui requiert le passage, la priorité va à la protection du premier d'entre eux (même arrêt), l'existence d'un chemin ne requérant que quelques aménagements pour servir d'accès est un fort indice de son caractère "le plus naturel". Le fait qu'il ait été utilisé comme tel dans le passé, selon un accord à bien plaisir entre voisins, et le fait que le fonds des défenderesses ait déjà été grevé antérieurement d'une servitude de passage au profit du même fonds dominant, fût-ce avec une autre assiette, sont d'autres indices importants dans le même sens. La Cour en déduit que c'est bien à travers l'article No 2723 que le passage nécessaire doit s'exercer. Les défenderesses ont certes prétendu qu'une autre voie d'accès, passant au sud des parcelles No 1680 et 2472, pour atteindre l'article No 2704 et remonter vers la route des Grattes-de-Vent sur ce dernier fonds, avec traversée de l'article No 195, serait moins dommageable. Que cette solution, qui évite la parcelle des défenderesses, soit moins dommageable pour elles, cela n'est pas douteux. Ce critère n'est toutefois décisif que pour départager plusieurs solutions à peu près aussi naturelles les unes que les autres. Or cette première condition n'apparaît pas comme remplie: d'une part, les experts laissent entendre dans leur rapport complémentaire que cette autre voie d'accès est certes possible (au contraire de l'itinéraire identique au départ, mais descendant ensuite le long de l'article No 2704, voir plan annexé ad D.52 et rapport principal, réponse ad question No 18) mais qu'elle exigerait l'accord de plusieurs propriétaires comme du Service cantonal de l'aménagement du territoire. L'article No 2704 est apparemment propriété du fils des demandeurs, comme peut-être l'article No 195, mais cela ne garantit pas son accord à un passage qui solliciterait fortement son bien-fonds. Quant aux propriétaires des articles No 1680 et 2472, on ne sait rien de leurs intentions. En outre, cette voie d'accès imposerait, sur un trajet d'environ 120 mètres (expertise complémentaire, loc.cit.), la construction d'un chemin carrossable, soit des frais dont le calcul n'a pas été demandé aux experts mais qui seraient de toute évidence considérables, alors que la voie litigieuse n'impose que très peu d'aménagements (rapport d'expertise principal, questions No 1 à 3). Quant à l'impossibilité, pour un grand véhicule d'effectuer un demi-tour à son arrivée sur l'article No 2556, par la voie d'accès requise (expertise principale, question No 4), elle n'est pas décisive, vu la relative rareté de leur venue et l'expérience de leurs conducteurs, qui ont l'habitude de telles marches arrière.

## **E. 7**

Le désagrément qu'un tel passage entraîne pour les défenderesses n'est pas négligeable (précarité ou perte du "coin-terrace" au nord de leur bâtiment; impossibilité de stationner leur propre véhicule au même endroit, sauf si elles restent atteignables à proximité; bruit occasionnel, tout à proximité de leurs porte et fenêtre nord; complications éventuelles dans l'utilisation de leur propres accès, en cas d'arrivées simultanées, et contrariétés éventuelles si les utilisateurs du passage n'usent pas des portails avec discipline ou occasionnent des salissures, en cas d'intempéries). Il n'atteint toutefois pas un degré tel qu'il soit intolérable et porte une atteinte essentielle à leur droit de propriété. Le calcul de moins-value effectué par les experts, sur lequel on reviendra plus loin, révèle une dépréciation de l'ordre de 10%, ce qui confirme l'appréciation d'un préjudice sensible, mais non d'une spoliation. En cas de convention de servitude, les parties auraient éventuellement pu tenter de définir un usage limité du droit de passage, réservé à des situations relativement exceptionnelles. De telles modalités ne peuvent être prévues, en revanche, dans un jugement, lequel ne peut viser qu'un passage nécessaire à pied et pour tout véhicule.

## **E. 8**

La conclusion No 3 de la demande tend à la constitution d'une servitude de passage nécessaire. Selon Scherrer (Commentaire zurichois IV 1, N.8 et 40 ad art.694 CC, avec renvoi à la N.2 ad art.691-3 CC et aux N.22-29 ad art.674 CC), le droit de passage nécessaire n'a pas la nature d'une servitude, mais découle d'une restriction légale du droit de propriété du voisin mis à contribution. Selon le même auteur (N.40 précitée), l'inscription au registre foncier – qui intervient "en conformité des dispositions sur l'inscription des servitudes foncières" (art.34 ORF) - s'effectue sur la base d'une réquisition du propriétaire du fonds servant et le jugement reconnaissant la nécessité du passage a pour objet la condamnation du défendeur à faire cette réquisition. Dans l'arrêt 86 II 235 , JT 1961 I 216, le Tribunal fédéral laissait ouverte la question d'un jugement constitutif de droit. Steinauer (Les droits réels, II p. 208, N. 1868b) admet toutefois la possibilité d'un tel jugement (dans le même sens, apparemment, Rey , Commentaire bâlois, N.19 ad art.694 CC) et utilise, sans doute par une analogie opportune, le terme de servitude, de sorte que la conclusion susmentionnée peut être admise sous cette forme.

## **E. 9**

Il reste à fixer la pleine indemnité à laquelle les défenderesses ont droit, préalablement à l'inscription du droit de passage. Les demandeurs offraient, dans cette perspective, un montant de 13'500 francs, en se fondant sur une expertise privée qu'ils se sont fait délivrer par l'architecte T., le 27 octobre 2005. Celui-ci fait abstraction de la partie sud de l'article No 2723, située en zone d'habitation de faible densité, qu'il estime non affectée par le droit de passage. Quant à la partie nord du fonds, située en zone d'ancienne localité, il estime que le droit de passage réduirait de 150 m2 le terrain pris en compte pour l'admission d'une éventuelle construction et que cette surface voit donc son prix chuter à 40 francs par m2. Les experts judiciaires rejoignent, dans leur rapport du 25 octobre 2007, l'architecte T. sur le fait que la partie sud de la parcelle des défenderesses n'est pas affectée par le droit de passage. En revanche, pour ce qui est du terrain de 660 m2 en zone d'ancienne localité, ils considèrent toute sa partie nord, soit 270 m2, comme inconstructible du fait du droit de passage mais entrant dans les calculs de densité et de taux d'occupation au sol et ils lui attribuent une valeur résiduelle de 100 francs par m2 au lieu de 180 francs par m2, d'où une perte globale de valeur de 21'600 francs. Sur le principe du raisonnement, celui suivi par les

experts judiciaires répond à une logique claire et compréhensible, alors que l'expertise privée comporte plusieurs points non explicités, si ce n'est obscurs (comment la "surface à construire relative au droit de passage" se détermine-t-elle ? Pourquoi la surface utilisable pour une construction voit-elle, après amputation de 150 m<sup>2</sup>, son taux d'occupation au sol croître et son prix unitaire augmenter ?), de sorte que la Cour suivra sur ce point les experts judiciaires. En déterminant seulement une certaine surface inconstructible, ces derniers ne tiennent toutefois pas entièrement compte de l'emplacement du passage requis et des désagréments particuliers qui en résultent, pour les défenderesses. Leur mode de calcul serait le même si l'entrée du bâtiment se trouvait à l'ouest ou au sud, plutôt qu'au nord, et si le coin-terrasse des défenderesses n'était pas affecté, alors qu'il l'est assez considérablement. Des solutions de remplacement sont vraisemblablement possibles ( photographie No 5, ainsi que l'annexe 7 de l'expertise T., cette dernière photographie révélant toutefois l'ensoleillement plus généreux du coin-terrasse, par rapport aux surfaces voisines). On peut par exemple imaginer la destruction du réduit sis tout au nord de la parcelle (voir contre-questions No 4 et 5 de l'expertise) et le déplacement du coin-terrasse à son emplacement, avec construction d'un réduit équivalent à l'ouest de la parcelle. Une telle opération entraînerait sans doute des frais de l'ordre de 10'000 francs à tout le moins. On peut également raisonner en termes de perte de charme de l'arrière de la propriété des défenderesses, du fait du droit de passage, et donc de perte de valeur vénale du fonds lui-même. Ex æquo et bono, la Cour considère dès lors qu'une indemnité globale de 35'000 francs est plus juste que celle résultant de la seule perte de terrain constructible. Il est clair, par ailleurs, que les frais liés à l'aménagement du passage (modification de la clôture entre les deux fonds et éventuelle adaptation du portail d'entrée ouest) doivent être supportés par les demandeurs (art.741 CC par analogie).

#### **E. 10**

Vu l'issue de la cause, qui voit les demandeurs succomber dans leur conclusion principale et l'emporter sur le principe de leur conclusion subsidiaire, mais en partie seulement en ce qui concerne l'indemnité due, il se justifie de partager les frais de justice par moitié et de compenser les dépens. Par ces motifs, LA IIème COUR CIVILE 1. Reconnaît la nécessité d'un droit de passage, à pied et pour tout véhicule, au profit des articles No 2556 et 2557 du cadastre de la commune X. et à charge de l'article No 2723 du même cadastre. 2. Dit qu'une servitude doit être inscrite en ce sens au registre foncier, après paiement par les demandeurs aux défenderesses d'une pleine indemnité de 35'000 francs, les frais ultérieurs d'aménagement du passage, à charge des demandeurs, étant réservés. 3. Dit que les frais de justice, arrêtés comme suit: - Frais avancés par les

demandeurs	Fr. 3'453.00	- Frais avancés par les
défenderesses	Fr. 4'413.50	Total

7'866.50 seront supportés par chacune des parties, pour moitié. 4. Compense les dépens. Neuchâtel, le 4 novembre 2009 Art. 694 CC 7. Droits de passage a. Passage nécessaire 1 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. 2 Ce droit 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. 3 Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties. Art. 731 CC B. Constitution et extinction des servitudes I. Constitution 1. Inscription 1 L'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes. 2 Les règles de la propriété sont applicables, sauf

disposition contraire, à l'acquisition et à l'inscription. 3 La prescription acquisitive des servitudes n'est possible qu'à l'égard des immeubles dont la propriété elle-même peut s'acquérir de cette manière.

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