

NE_GERICHTE CC.2006.146 vom 23. Januar 2012

NE Tribunal cantonal, 2012-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2006.146

FR: NE_GERICHTE CC.2006.146 du 23 janvier 2012

IT: NE_GERICHTE CC.2006.146 del 23 gennaio 2012

Erwägungen

E. 1

P. est propriétaire du bien-fonds No 7659 du cadastre de la commune X. (ancien article 5356), sur lequel il a construit, en 2004, une villa sise chemin Y.. Un chemin traverse l'extrémité nord de cette parcelle. Plusieurs biens-fonds situés à l'est de l'immeuble P. bénéficient à l'égard de celui-ci d'un droit de passage à pied et pour tous véhicules, non litigieux en l'espèce. Quant aux parcelles propriété de R. et C. (No 5320), Les époux A. (No 5450), ainsi que Les époux B. (No 4957), situées encore plus à l'est que les précédentes, elles ne bénéficient que d'une servitude de passage à pied sur l'immeuble P.

E. 2

Après la construction de sa villa, P. a requis et obtenu de la commune X. l'adoption d'un arrêté interdisant la circulation sur le chemin susmentionné, avec la plaque complémentaire "Ayants droit exceptés", publié dans la Feuille officielle le 2 septembre 2005. Des échanges de courriers entre parties, par mandataires interposés, n'ont pas permis de trouver une solution et le 29 juin 2006, les actuels défendeurs ont requis le prononcé de mesures provisoires urgentes, ordonnées le 3 juillet 2006 par le président du Tribunal civil du district de Boudry, en ces termes: "1.Autorise les requérants à emprunter le chemin Y. passant sur l'article No 7659 du cadastre de la commune X., propriété de P., pour rejoindre et quitter leur domicile, respectivement les articles No 5320, 5450 et 4957 dudit cadastre, en véhicule."

E. 3

Dans le délai de 30 jours imparti par l'ordonnance précitée, R., C., les époux A. et les époux B. ont ouvert action devant le Tribunal civil du district de Boudry, en prenant notamment pour conclusions: " 1.Ordonner au conservateur du registre foncier l'inscription d'un droit de passage pour tous véhicules en faveur des fonds dominant No 5320, 4957, 5450 sur le fonds servant No 7659 du cadastre de la commune X., dont l'assiette correspond aux droits de passage pour tous véhicules déjà existant en faveur des parcelles No 7537, 4456 et 7658, exception faite que le futur droit de passage ne passera pas sur la parcelle No 7766 du cadastre de la commune X., propriété de Monsieur Q. 2.Prendre acte que les propriétaires des fonds No 4456, 7658 et 7537 sont d'accord de grever leur fonds d'un droit de passage pour tous véhicules en faveur des requérants. 3.Donner acte à l'intimé que les requérants sont disposés à l'indemniser, comme le prévoit l'article 694 al.1 CCS, en leur versant chacun un montant de CHF 600.00, dans les 10 jours suivant l'entrée en force du jugement." Alors qu'une audience de tentative de conciliation et débat sur preuves était appointée au 18 octobre 2006, le défendeur a déposé une réponse et demande reconventionnelle, le 13 octobre 2006, avec pour conclusions: " Principalement 1.Rejeter les conclusions de la demande du 21 juillet 2006. Reconventionnellement 1.Condamner les demandeurs à verser

au défendeur une pleine indemnité au sens de l'art. 694 al.1 CCS de CHF 129'231.—solidairement, subsidiairement CHF 43'077.— chacun. 2.Déclarer que l'inscription au registre foncier d'une servitude de passage pour véhicules à charge du bien-fonds 7659 au profit des biens-fonds 4957, 5320 et 4450 interviendra après constatation du règlement de la pleine indemnité. En tout état de cause 3.Condamner les demandeurs aux frais et dépens de la procédure."

E. 4

Constatant que la valeur litigieuse déterminante excédait la compétence matérielle du tribunal de district, le président de cette instance a imparti au défendeur un délai de 10 jours pour se porter demandeur devant l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal, en mettant à sa charge les frais de l'ordonnance, datée du 10 novembre 2006 et expédiée le 16 novembre 2006.

E. 5

Par mémoire du 27 novembre 2006, reçu au greffe du Tribunal cantonal le lendemain, P. a pris à l'encontre de R., C., les époux A. et les époux B. des conclusions identiques à celles prises d'abord à titre reconventionnel (voir ci-dessus), sous réserve du montant réclamé ("CHF 96'900.— solidairement, ou CHF 32'300.— chacun"). Les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions précitées et à l'admission, à titre reconventionnel, de conclusions identiques, pour l'essentiel, à celles prises initialement devant le tribunal de district (leur offre d'indemnité étant toutefois augmentée de 50 francs par parcelle). En réplique, le demandeur a réorganisé ses conclusions, en distinguant dorénavant une pleine indemnité de "CHF 82'500.— ensemble et solidairement ou CHF 27'500.— chacun", d'une part, et les frais de réaménagement du chemin Y. "pour un montant de CHF 7'480.—chacun". Les défendeurs et demandeurs reconventionnels ont maintenu leurs conclusions. Après exécution de diverses réquisitions, une expertise a été ordonnée et confiée à l'architecte S., qui a délivré son rapport le 24 janvier 2008. Diverses questions complémentaires ont été posées et le juge instructeur initial a chargé l'expert d'y répondre, par lettre du 6 novembre 2008.

E. 6

Avant ces derniers développements, soit le 16 avril 2008, une requête d'intervention a été formée, d'une part, par D., représentant l'Hoirie D., dans la commune X., et d'autre part par les époux L., à Neuchâtel, toutes parties également représentées par l'avocate des défendeurs et demandeurs reconventionnels. Les requérants indiquent être propriétaires des articles No 7865, 7866 et 5432 du cadastre de la commune X. (pour les membres de l'Hoirie D., qui ont donné procuration à l'une des leurs pour agir en leur nom) où promettants-acquéreurs de l'article No 1447 du même cadastre (pour les époux L., qui ont passé le 24 janvier 2008 une promesse de vente immobilière et pacte d'emption avec D.). Lesdites parcelles se situent encore à l'est des biens-fonds A. et B. (D.4/1, où les articles No 7865 et 7866 forment encore l'article No 5306). Les requérants allèguent ensuite qu'un droit de passage pour tous véhicules leur est aussi nécessaire qu'aux actuels défendeurs et demandeurs reconventionnels et que seul le propriétaire P. rejette l'idée d'un accord à bien plaie à ce sujet. Dans leur lettre de confirmation du 12 décembre 2008, les requérants affirment leur intention de construire, mais précisent que la commune X. fait du règlement du droit de passage une condition préalable à toute requête d'autorisation de construire. Ils estiment qu'une intervention permettra de régler de manière globale la fixation de

l'indemnité due à P. et qu'elle s'impose donc par économie de procédure.

E. 7

Dans sa détermination du 20 juin 2008, le demandeur conteste la qualité pour agir des époux L., faute de titre de propriété de l'un des fonds pour lesquels le droit de passage nécessaire est requis. Il conteste également tout intérêt actuel et digne de protection des requérants, leurs parcelles n'étant pas construites et l'ampleur des constructions en vue n'étant même pas alléguée. Il voit enfin des nouveautés, par rapport aux conclusions déjà prises, dans les conclusions No 2 et 3 de la demande d'intervention (en quoi il a tort, puisque ces conclusions ne font que reprendre, sous réserve des numéros d'articles, celles de la réponse et demande reconventionnelle).

E. 8

En procédure civile neuchâteloise, l'intervention peut prendre deux formes, limitée (art.34 CPC) ou en qualité de partie (art.35 CPC). Manifestement, les requérants ne veulent pas d'une intervention limitée (voir les conclusions qu'ils souhaitent prendre), qui leur serait pratiquement inutile, le jugement ne réglant pas le droit de passage au profit de leurs parcelles, en pareille hypothèse. L'intervention en qualité de partie n'est, pour sa part, admise que "lorsqu'en vertu du droit applicable au fond du litige, le jugement aura un effet direct sur ses rapports avec la partie adverse". Cette formule, qualifiée d'alambiquée par un auteur (Philippe Schweizer , Dénonciation de litige - Neuchâtel et projet de P-CPC -, pour un tartare plus corsé, in SJZ 2008 p.453), équivaut à ses yeux à celles, plus claires, d'autres codes (art.80 CPC VD et art.109 LPC GE), exigeant "un intérêt direct" ou "des intérêts dans un procès". Selon une autre interprétation (François Bohnet , CPCN commenté, N.1 ad art.35), cette disposition vise les cas de "consortité nécessaire formelle", dans lesquels chaque consort exerce un droit individuel, mais avec nécessité d'un jugement unique (idem, N.4 ad art.27). En l'espèce, il n'y a pas "consortité nécessaire formelle": on peut très bien concevoir, en effet, que plusieurs jugements soient rendus successivement au sujet du droit de passage revendiqué au profit de diverses parcelles (on pourrait même envisager théoriquement des issues contraires, selon la configuration des lieux). En revanche, le jugement à rendre dans la cause déjà pendante aura, selon toute vraisemblance, un "effet direct" sur les relations juridiques des requérants avec P.: le principe du droit de passage n'est pas contesté dans la procédure déjà ouverte et, sans être absolument décisive, cette circonstance peut faciliter l'admission d'un droit semblable au profit des parcelles des requérants; mais surtout, l'indemnité – ou les indemnités – à fixer dans le présent procès ne pourront pas être ignorées dans les rapports des requérants avec P., voire avec les actuels défendeurs (on peut concevoir que la "pleine indemnité" due par ceux-ci réduise celle à charge de futurs utilisateurs, la gêne pour le fonds servant n'étant pas nécessairement proportionnelle au nombre de passages, mais aussi, à l'inverse, qu'un calcul d'indemnité ressenti comme défavorable par les requérants leur soit opposable parce que déjà retenu pour leurs voisins, afin d'éviter des jugements contradictoires). Dans cette perspective, les requérants (mais également les autres parties) ont clairement un intérêt direct à ce que l'ensemble des parcelles potentiellement bénéficiaires d'un droit de passage, dans un futur prévisible, soient traitées dans le même procès. Sous cet angle, la requête d'intervention doit donc être admise.

E. 9

L'objection du défendeur tenant à un défaut d'intérêt des requérants, faute d'immeuble construit et de propriété d'une parcelle (pour les époux L.), doit être rejetée. L'intérêt exigé doit être important et digne de protection, mais non nécessairement juridique (voir, quant à l'intérêt requis pour une action en constat, ATF 131 III 319 et Arrêt du TF du 1er mai 2007 [5C.252/2006] , publié in RSPC 2007 p. 366; rien ne justifie de se montrer plus exigeant en l'espèce, au stade de l'intervention du moins). Sur le premier point, l'imbrication des règles de droit public et de droit privé qui s'est malheureusement produite au fil des ans, à l'endroit considéré, a pour effet que l'autorisation de construire sur les nouvelles parcelles en cause n'est envisageable qu'après règlement du droit de passage, de sorte qu'on ne peut subordonner celui-ci à l'obtention préalable de celle-là. Le défaut de titre de propriété des requérants est plus problématique: a) En l'état actuel du dossier, les époux L. ne sont pas encore propriétaires du bien-fonds dont ils invoquent le besoin, s'agissant du droit de passage. Ils ont toutefois conclu une promesse de vente avec le propriétaire D. et ils rendent à tout le moins vraisemblable, par les pièces déposées, l'existence d'un projet concret de construction et l'acquisition prochaine de la parcelle en cause. Selon les principes généraux de procédure civile, il suffit que la qualité pour agir existe au moment du jugement (ATF 116 II 209 , 211, confirmé dans l'Arrêt du TF du

E. 10

novembre 2006.

F. Dans sa demande du 27 novembre 2006, X. reprend textuellement son mémoire précédent, y compris l'erreur d'addition des travaux d'aménagement, mais en faisant correspondre cette fois sa conclusion principale au résultat de son calcul, soit 96'900 francs à charge solidaire des défendeurs « ou 32'300 francs chacun ».

Devenus défendeurs et demandeurs reconventionnels, les six demandeurs initiaux considèrent comme exorbitantes les prétentions de leur voisin. Ils affirment que le chemin litigieux était tout à fait praticable lorsque X. a acquis sa propriété et qu'il a décidé de son propre chef et pour son propre bien-être des travaux importants, d'ailleurs motivés surtout par l'installation d'une piscine ; que trois propriétaires voisins (R.W. et K., mais aussi les époux C., qui entendent construire une maison sur l'article no 5410) bénéficient déjà d'une servitude de passage pour tout véhicule, de sorte que X. ne pouvait de toute façon pas réaffecter la surface du chemin à un autre usage. Contestant que le droit de passage en leur faveur occasionne des nuisances susceptibles de réduire la valeur locative de l'immeuble de X., ils reprennent leur offre d'« indemnité symbolique » de 5 francs par mètre carré et voient dans la convention passée avec les autres propriétaires de fonds servants (droit de passage sans indemnité) une démonstration supplémentaire du caractère excessif, pour ne pas dire téméraire, des conclusions de X..

G. En réplique, X. décrit les inconvénients liés au passage supplémentaire de véhicules derrière chez lui, pour la sécurité de son enfant et son propre confort (éclairage des phares lors des passages) notamment. Il réduit quelque peu la perte locative due au droit de passage, mais non le taux de capitalisation, d'où un total de 110'000 francs, ramené à 82'500 francs après réduction de 25 %, à quoi il ajoute l'intégralité des travaux d'aménagement, par 44'894 francs, dont il tire une conclusion séparée, indépendante selon sa formulation de l'indemnité visée à l'article 694 CC et non solidaire cette fois, chacun des défendeurs devant en supporter le sixième. Il demande également que les défendeurs supportent pour un sixième chacun le coût du maintien et de l'entretien du passage.

En duplique, les défendeurs se réfèrent à un accord passé au sujet du chemin privé de [...], dans le même quartier, où une indemnité de 500 francs par propriété bénéficiaire est prévue, tout en observant que ce chemin n'est pas non plus goudronné. Ils reconnaissent leur obligation légale de participer aux frais d'entretien du chemin revendiqué, ceux-ci devant être partagés entre tous les bénéficiaires (ce dont X. prend acte).

H. Outre différentes réquisitions, l'instruction a comporté surtout une expertise (rapport du 24 janvier 2008, audition de l'expert à l'audience du 24 avril 2008, puis rapport complémentaire du 16 avril 2009), qui sera analysée plus loin. Deux témoins ont également été entendus.

En cours d'instruction, soit le 16 avril 2008, une demande d'intervention a été déposée par les époux Y4, d'une part, et par les membres de l'hoirie O., d'autre part. Les premiers nommés étaient en passe d'acquiescer, en vue de construction, l'article [n] du même cadastre, situé à l'est du chemin []. Les seconds nommés se présentent comme propriétaires des parcelles nos [t], ainsi que [p] et [q], issues de l'article [r], encore un peu plus à l'est.

X. s'est opposé à cette intervention et, après changement de juge instructeur pour cause de récusation liée à certains intervenants, l'intervention a été admise par décision incidente du 20 mars 2009.

Les intervenants ont ensuite déposé une demande, tendant à l'octroi d'un droit de passage sur l'article [s] (recte : [k]) du cadastre de [...], en demandant à la Cour de prendre acte que les propriétaires des articles nos [a], [v], [b], [e] et [i] sont d'accord de grever leurs fonds d'un droit de passage semblable en leur faveur. Ils offrent également une indemnité de 600 francs par groupe de personnes concerné. Pour l'essentiel, ils se réfèrent aux allégués de leurs consorts en procédure.

X. a conclu au rejet des prétentions des intervenants et, subsidiairement, au paiement d'indemnités de 13'375 francs pour l'article [n] et de 26'750 francs pour chacun des terrains de l'hoirie O. Il contestait la division de l'article [r] et l'estimait inconstructible car soumis à la loi sur la viticulture, tout comme l'article [t]. Il faisait valoir que les deux bien-fonds « constituent une seule parcelle » ayant accès à la voie publique, au sud, et que l'article [r] jouxte des parcelles construites, en est, à travers lesquelles un accès pourrait être obtenu à moindre coût. A titre subsidiaire, il formule ses prétentions d'indemnités en se prévalant de l'expertise délivrée dans l'intervalle et dont il déduit une valeur globale d'indemnisation de 160'500 francs. Il se livre ensuite à une répartition hypothétique de l'indemnité en y incluant son propre fonds et ceux qui bénéficient déjà d'une servitude au regard du nombre de constructions par fonds et en supputant deux constructions pour chacune des parcelles qu'il tient pour inconstructibles.

Les hoirs O. ont vigoureusement contesté le caractère inconstructible des articles nos [p] et [q] (sauf la zone sud-est de la seconde parcelle), ainsi que la possibilité d'y accéder par l'est. Ils ont admis, en revanche, que l'article no [t] est inconstructible, sans se désister formellement de leur conclusion à ce sujet cependant.

Les époux Y4 ont finalement passé en situation de quasi contrainte vu leur projet de construction, précisent les autres défendeurs une convention portant sur la constitution d'une servitude de passage (à pied, en véhicule et de conduite) au profit de leur fonds et à charge de celui de X., contre paiement d'une indemnité de 10'000 francs.

I. Les raisonnements développés par les parties dans leurs conclusions en cause sont repris plus loin dans la mesure utile. Il convient toutefois d'observer que X. s'estime lié par le montant de 82'500 francs articulé dans sa réplique, à charge des quatre fonds concernés et qu'il ne reprend plus, à ce stade, sa conclusion no 3 (paiement des frais de réaménagement du chemin).

Les deux parties ont admis la délivrance d'un jugement sur pièces.

C O N S I D E R A N T

1. Vu la nature de la cause et la valeur litigieuse, la compétence de l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal était donnée, au moment de l'ouverture de l'instance (art. 9, 21 aOJN).

Comme la clôture de l'instruction est intervenue avant le 1er janvier 2011, il appartient au juge instructeur de statuer seul, en première instance (art. 84 al. 1 OJN).

2. La qualité de partie au procès relatif à une servitude de passage est liée à la propriété du fonds ou à la titularité d'un droit distinct et permanent sur ce fonds, à l'exclusion d'autres droits de nature personnelle (Steinauer, Les droits réels, 2e éd., II, N. 1866a).

En l'espèce, A.Y1 et M.Y2 ne sont pas propriétaires de l'un ou l'autre immeuble concerné, selon le Registre foncier. Les droits découlant du régime matrimonial ou d'un partenariat sont sans incidence ici et la qualité pour défendre doit donc être niée à ces deux personnes.

3. X. a contesté le principe même du droit de passage nécessaire, s'agissant des parcelles des intervenants O. (et Y4, mais la transaction passée depuis lors vide la procédure de son objet, sur ce point).

En ce qui concerne l'article [t] (propriété du seul P.O., selon un extrait informatique du Registre foncier), les intervenants ont admis son caractère inconstructible, vu son inclusion dans la zone viticole ; voir également l'extrait du Registre foncier relatif à ce bien-fonds). Comme rappelé par la jurisprudence constante (voir par exemple l'arrêt du Tribunal fédéral du 22.09.2011 [5A_142/2011] cons. 3.2.1), la nécessité du droit de passage n'est reconnue « 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 ». En l'espèce, il n'est nullement allégué que l'exploitation viticole du bien-fonds visé exige un accès à la voie publique fondamentalement meilleur que celui dont il dispose déjà, sur le chemin de [...], au sud. Les conditions posées à l'article 694 CC ne sont donc manifestement pas remplies au sujet de cette parcelle et la conclusion no 2 de la demande du 8 avril 2009 qui n'a pas été reformulée doit être rejetée dans cette mesure.

S'agissant des articles nos [p] et [q], plusieurs éclaircissements pourraient être nécessaires :

- curieusement, la base de données Terris (qui renseigne sur l'état du Registre foncier mais ne fait pas officiellement foi des indications qu'elle comporte) indique que ces articles n'existent pas, alors que le SITN les fait apparaître. Lors de son audition comme témoin, le directeur de la station viticole s'est exprimé sur les mentions au Registre foncier, au regard des articles [p] et [q]. La conclusion s'impose dès lors que la base de données susmentionnée n'est pas parfaitement à jour, sur ce point.

- Le témoin L. a affirmé le caractère constructible, sous l'angle de la loi sur la viticulture, desdites parcelles, de sorte que l'interrogation éventuelle à ce sujet est levée.
- A première vue, en considérant le plan cadastral, un accès par le chemin du [] et par l'une des parcelles ([w], [z], voire [y]) sises à l'est de l'article [p] peut sembler l'issue la plus proche sur la voie publique. Toutefois, en tenant compte « de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès » comme le veut la jurisprudence (voir par exemple l'arrêt du Tribunal fédéral du 02.03.2005 [5C.246/2004] cons. 2.2.1, et les références citées), il apparaît que le chemin litigieux, notamment après son prolongement jusqu'à la propriété des époux Y4, constitue l'accès le plus naturel à la parcelle [p], qu'il jouxte pratiquement.
- La simple déclaration d'intention de construire ne suffit pas à établir la nécessité du passage revendiqué (ATF 117 II 35, JT 1993 I 179, c. 4). Pour ce qui est de l'article [p], un projet de construction de F.B. a été produit (il porte sur l'article [r], ancienne désignation, mais le plan de situation démontre que l'emplacement correspond à l'article [p]) et l'intention apparaît ainsi crédible. Il n'en va pas de même de l'article [q], dont la largeur paraît d'ailleurs clairement insuffisante pour accueillir une maison d'habitation.
- Bien que les hoirs O. aient annoncé le dépôt de l'accord de tous les autres propriétaires du chemin de [...] au droit de passage nécessaire à l'obtention judiciaire de celui requis (arrêt du Tribunal fédéral du 23.01.2001 [5P.485/2000] cons. 2b) ■ ils n'ont produit aucune convention de cette nature dans le délai imparti. Il ressort toutefois du dossier que les époux Y4 ont obtenu, pour le terrain sis immédiatement plus à l'ouest, l'autorisation de construire que conditionnait le droit de passage. Le chemin existant donc jusqu'au fonds voisin (voir notamment le plan tiré du SITN), on ne voit pas ce qui s'opposerait à l'obtention de l'accord évoqué (ou, au pire, à l'obtention judiciaire du droit nécessaire, en cas de revirement d'opinion).

Toutefois, X. assimile totalement, dans ses conclusions en cause, les membres de l'hoirie O. aux autres défendeurs, de sorte que seul un obstacle manifeste à la reconnaissance d'un droit de passage doit être examiné d'office. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas de tel obstacle, s'agissant de l'article [p]. En revanche, pour l'article [q], la nécessité du passage n'est très clairement pas démontrée (ce d'autant qu'un accès par l'article [t], en main des mêmes personnes selon les actes de la procédure, suffit aux besoins viticoles), de sorte que la conclusion prise par intervention ne peut être admise à son sujet.

4. Pour ce qui est des bien-fonds des défendeurs initiaux, X. admet la nécessité du passage, qui est d'ailleurs évidente. L'examen de « l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès » est même singulier, à cet égard, puisque les trois fonds concernés ne sont accessibles que par le chemin litigieux ■ et n'ont pu bénéficier d'une autorisation de construire qu'en tenant ce droit pour acquis (le fait est démontré en ce qui concerne l'article [i], comme vu sous considérants A et B ci-dessus, et il est plus que probable pour les deux autres parcelles) ■ depuis plusieurs dizaines d'années avant l'acquisition du fonds sollicité, par X. Une telle situation doit être clairement distinguée, on le verra plus loin, de celle où le passage requis nécessite l'aménagement d'une route, mais aussi de celle où le fonds servant était doté d'un accès à son seul profit, jusqu'à la demande du passage nécessaire.

5. La « pleine indemnité » visée à l'article 694 al. 1 CC doit être fixée selon les principes applicables en matière d'expropriation (Steinauer, II N. 1868 d ; Rey, Basler Kommentar, N. 26 ad art. 694 CC), ce qui signifie notamment qu'elle correspond à la perte de valeur

vénale du fonds servant, du fait de la servitude de passage, et non à l'avantage qui en résulte pour le ou les fonds dominant(s) (voir également en ce sens Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N. 78 ad art. 694 CC).

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise que le chemin objet du droit de passage a, sur le terrain de X., une surface de 125 m², y compris la bande de terrain sise au nord (ch. 1) ; que les travaux d'égrappage puis de revêtement exécutés par ordre de X., sur sa partie du chemin, correspondent à « la règle pour une route de desserte comme pour un accès à un immeuble » (cependant, comme réaffirmé par les défendeurs dans leurs conclusions en cause, p. 15, sans démenti par X., seule cette portion du chemin est bitumée) et ont eu un coût admissible de 13'000 francs ; que le prix du terrain dans ce secteur s'élève à 400 francs le m², pour la parcelle dans sa globalité, mais entre 50 et 100 francs le m² pour la partie de terrain frappée d'alignement. L'expert retient pour cette dernière surface une valeur de 82.50 francs le m² et estime donc la valeur vénale du chemin à 23'312.50 francs (CHF. 10'312.50 pour le terrain et CHF. 13'000. pour les travaux), dont il attribue 9'945 francs aux droits de passage déjà inscrits et 9'981 francs à ceux litigieux (en tenant compte, pour l'évaluation des droits de passage à pied comme en véhicule, de la surface des différentes parcelles ; cf tableau A5), avec une valeur résiduelle de 3'386.50 francs. Il souligne que même sans les droits de passage inscrits, mais en raison des alignements figurant au plan d'aménagement, la parcelle de X. ne serait de toute façon pas constructible dans cette partie (la piscine et le mur de soutènement qu'elle seule exigeait voir ch. 2 du rapport complémentaire ont été réalisés moyennant une convention de précarité).

Sur question complémentaire de X., l'expert a évalué la « pleine indemnité en l'absence d'un alignement » et il parvient à un total de 160'000 francs, sur lequel X. fonde très largement ses conclusions en cause, quand bien même ce calcul ne tient aucun compte de la situation réelle (outre l'alignement, il fait abstraction des droits de passage déjà inscrits).

6. La jurisprudence fédérale publiée au sujet de la détermination de la pleine indemnité de l'article 694 CC est relativement rare. L'arrêt souvent cité (ATF 120 II 423) affirme seulement que l'indemnité correspond à la différence entre la valeur vénale sans le droit de passage considéré (et non « libre de toute charge », comme inexactement traduit au JT 1996 I 122) et celle qui subsiste après octroi du droit de passage. Il préconise ensuite de concentrer l'examen de la différence de valeur sur la surface concrètement touchée par le droit de passage. Pour Rey (ZBJV 1996, p. 307), cet arrêt sommairement motivé permet seulement de conclure que l'estimation de l'indemnité peut être opérée comme en cas d'expropriation (formelle) partielle, sans éclairer les composantes de l'indemnité pour le reste. Dans un arrêt bien plus ancien (ATF 45 II 23), le Tribunal fédéral se référait à la définition générale de l'indemnisation et, dans le cas d'un droit de passage à exercer sur un chemin déjà existant, tenait cette indemnisation pour pleinement obtenue par le paiement du supplément de frais d'entretien et celui d'un montant couvrant les autres inconvénients, mais sans participation aux frais d'aménagement du chemin (arrêt apparemment approuvé par Meyer-Hayoz, op. cit.).

La jurisprudence en matière d'expropriation fournit des appuis plus précis. Dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 03.03.2006 [1P.851/2005], qui se réfère à plusieurs décisions antérieures (ATF 95 I 453; arrêts du 17.08.2001 [1P.318/2001] et du 27.10.2003 [1P.349/2003]), on trouve la réaffirmation du principe qu'une route privée grevée de droits de passage n'a pas de valeur vénale et que ses aménagements routiers n'ont de valeur

propre que s'ils offrent des perspectives de rendement (c. 3.3.3), sous forme notamment d'expectatives de contributions de raccordement lors de l'acquisition d'immeubles voisins (voir l'arrêt de 2001 précité).

Le bien-fonds de X. entre très exactement dans le champ d'application de ces derniers principes :

a) Non seulement ce terrain était grevé, lors de son acquisition par X., d'un droit de passage à pied et pour tout véhicule au profit de quatre fonds (l'article [u] est repris par l'article [m]), mais encore d'un alignement selon plan d'aménagement du 18 avril 1975, qui saisit largement plus que la surface du chemin et rend celle-ci totalement inconstructible. Comme telle, cette surface n'a donc pas de valeur vénale, au sens de la jurisprudence précitée, de sorte qu'elle ne donnerait pas lieu à indemnité d'expropriation ni, par conséquent, à indemnité sous l'angle de l'article 694 CC.

b) L'aménagement du chemin réalisé par X. a été de façon unilatérale, sur un tiers environ de la longueur de l'accès, lequel était utilisé depuis plusieurs décennies comme chemin terreux et continue de l'être, sur les deux autres tiers de sa longueur, par les autres propriétaires. On ne saurait donc dire qu'il était indispensable aux voisins et il n'est pas démontré que, dans son état d'origine, il ait présenté le moindre risque (détérioration, sécurité), si ce n'est pour l'image relativement luxueuse de l'immeuble de X.

Cela dit, le revêtement bitumeux présente sans doute un confort d'utilisation pour les usagers du chemin. Dans un cadre extraconventionnel, on ne voit pas comment X. obtiendrait une rétribution des voisins déjà au bénéfice d'un droit de passage automobile. La répartition proposée par l'expert, qui tient compte de la surface respective des parcelles, n'est pas conforme à l'article 694 CC. Seule une intensité d'utilisation du passage par nature différente — tenant non pas aux véhicules actuels ou aux habitudes de l'un ou l'autre voisin, mais bien au type d'immeuble concerné — pourrait justifier une répartition autre que par unité. On ne distingue aucune différence de cette nature. Par ailleurs, il n'est évidemment pas légitime que X. ne supporte lui-même qu'une part de frais proportionnée à la surface de sa parcelle (soit moins que les époux Y3!), alors qu'il a imposé cet aménagement aux voisins et l'a sans doute réalisé en fonction, notamment, de ses besoins de parcage. En retenant une valeur d'infrastructure de 13'000 francs, selon l'expertise, il paraît équitable d'attribuer un gros tiers (5'000 francs) au demandeur lui-même, un petit tiers (soit 4'000 francs qui échappent au présent procès) aux fonds déjà au bénéfice d'un droit de passage et le solde, soit 4'000 francs, aux bien-fonds des défendeurs, soit 1'000 francs pour chacun d'eux, sans aucun motif de solidarité à cet égard.

c) Les « autres préjudices » (art. 19 let. c LEx) peuvent en principe donner lieu à indemnité, dans l'application analogique admise des règles d'expropriation à l'octroi d'un droit de passage. On peut laisser ouverte la question de savoir si une perte de valeur locative devrait entrer dans la détermination de la moins-value du bien-fonds grevé (ce qui serait difficilement conciliable avec le constat posé sous lettre A ci-dessus) ou entrer dans les « autres préjudices ». En effet, une telle perte n'est aucunement rendue vraisemblable en l'occurrence. Absolument rien n'indique que le loyer net de 2'000 francs, pour l'appartement loué, ait été affecté par un éventuel accroissement du passage sur le chemin. Plus globalement, les nuisances liées au bruit dudit passage ne sont pas prouvées ; le témoin T. (dont l'immeuble fait quasiment face à celui de X., par rapport au chemin public de [...]) déclarait n'être pas gêné par la poussière ni le bruit du passage sur le chemin de [...] (qui

compte pourtant plus d'usagers) et l'être davantage par le bruit des "motos qui montent le chemin public de [...]", évidemment bien plus parcouru. On peut donc dire que la « gêne marginale » (soit le surcroît de nuisances dû au passage litigieux, face au chemin public) est insignifiante. Quant à la « perte d'intimité » qui découlerait du passage automobile, elle prête à sourire, dès lors que tous les biens-fonds concernés bénéficient déjà d'un droit de passage à pied.

Aucun fondement d'indemnité n'est donc donné, sur ce plan.

7. Les défendeurs admettent sur le principe leur devoir de participer à l'entretien du chemin.

La conclusion prise à ce sujet par X., dans sa réplique, ne peut à l'évidence être admise dans sa formulation : outre qu'elle fractionne la charge d'entretien par tête (ce qui a d'autant moins de sens que deux des défenderesses n'ont pas qualité de parties), elle ne tient nul compte des autres fonds bénéficiaires, en particulier de celui de X. lui-même, qui utilise évidemment ce premier tronçon.

La conclusion prise suite à l'intervention des hoirs O. et des époux Y4, étendue à l'ensemble des défendeurs au terme des conclusions en cause, est sans doute conforme à l'article 741 CC, mais en l'absence de définition des frais d'entretien, pour ne pas parler d'un montant chiffré, un prononcé de principe, sur un point non contesté, ne répond à aucun intérêt, de sorte que ces conclusions successives apparaissent irrecevables. Le moment venu, les frais d'entretien devront donner lieu à convention ou, éventuellement, à un nouveau procès.

8. En définitive, X. n'obtient presque rien de plus que ce que lui proposaient les défendeurs. Il supportera donc les 9/10èmes des frais de justice, le solde étant mis à charge des hoirs O. vu le rejet partiel de leur demande (et en faisant abstraction des époux Y4, vu la transaction intervenue et le peu d'actes accomplis au sujet spécifiquement de leurs prétentions). En revanche, il se justifie que les propriétaires des fonds bénéficiaires de la servitude de passage assument les frais de son inscription au Registre foncier.

Des dépens assez élevés sont dus aux défendeurs initiaux, vu la relative complexité de la procédure (la disproportion entre les dépens et les indemnités retenues sur le fond tiennent à l'ampleur clairement exagérée des prétentions de X.). Une indemnité moindre est due aux hoirs O., alors que les dépens peuvent être compensés, entre X. et les époux Y4.

Par ces motifs, LA IIe COUR CIVILE

1. Reconnaît la nécessité d'un passage, à pied et pour tout véhicule, sur l'article [k] du cadastre de [...], au profit des articles [i], [d], [e] et [p] du même cadastre.

2. Arrête à 1'000 francs la pleine indemnité due à X., propriétaire de l'article [k] précité, par les propriétaires de chaque fonds dominant, soit les époux Y3([i]), B.Y1([d]), D.Y2([e]), ainsi que les membres de l'hoirie O. ([p]).

3. Invite le conservateur du Registre foncier à inscrire le droit de passage surmentionné, en tant que servitude au profit des articles [i], [d], [e] et [p], à charge de l'article [k] du cadastre de [...], dès paiement des indemnités visées au chiffre 2 ci-dessus.

4. Déclare mal fondée, pour autant que recevable, toute autre ou plus ample conclusion.

5. Arrête les frais de justice (décision incidente du 20 mars 2009 non comprise) à 11'622.30 francs (dont les défendeurs ont avancé 94 francs et X. le solde) et les met à charge de X., pour 9/10èmes, et des hoirs O., pour 1/10ème.

6. Dit que les frais d'inscription des servitudes de passage au Registre foncier seront supportés par les propriétaires des fonds dominants.

7. Condamne X. à verser des indemnités de dépens de 6'000 francs, globalement, aux époux Y1, Y2 et Y3, et de 500 francs aux intervenants O..

Neuchâtel, le 23 janvier 2012

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.

E. 12

décembre 2003 [5C.76/2003], publié in RSPC 2005 p. 142) et tout porte à croire que cette qualité appartiendra aux époux L. au terme de la procédure en cours. A défaut, leur intervention sera caduque et leur position vraisemblablement assimilable à un désistement. L'alternative est donc simple et n'entrave pas le cours de la procédure. b) En revanche, D. n'est qu'un des propriétaires communs qui doivent agir ensemble, jusqu'au moment du partage successoral (RJN 2 I 101, et Bohnet, op. cit., N. 3 ad art. 27, au sujet de la consorciation nécessaire matérielle). Il ne ressort pas clairement de la demande d'intervention qu'elle soit appelée à devenir seule propriétaire des parcelles Nos 7865, 7866 et 5432 du cadastre de la commune X.. Si elle seule était admise comme intervenante à la procédure, la conclusion en paiement prise par le demandeur ne serait pas opposable aux autres membres de l'hoirie, ce d'autant moins que, de façon discutable, cette conclusion ne comporte aucune référence expresse au droit de passage nécessaire dont l'indemnité serait la contrepartie (le lien n'est fait qu'à la conclusion N° 2). Le risque de confusion serait patent. Les procurations déposées (annexe 2 ad D. 46) précisent cependant que D. est habilitée à représenter ses frères et sœurs dans la procédure. Il serait donc excessivement formaliste de s'en tenir à l'énoncé de la demande d'intervention et il convient au contraire de considérer cette dernière comme formulée au nom de tous les membres de l'hoirie. Si un partage doit être opéré durant la procédure, les corrections nécessaires pourront être apportées. 10. Les demandes d'intervention seront donc admises. Conformément à l'art. 36 CPC, un délai de 20 jours sera imparti aux intervenants pour faire valoir leurs moyens et conclusions (même si cela inverse provisoirement les rôles procéduraux, sans apparemment d'inconvénient majeur). Vu le sort de l'incident, le demandeur en supportera les frais et dépens. Vu les articles 31ss, 152, 213ss CPC,

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