

# VD\_FINDINFO AP / 2012 / 10 vom 26. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_10](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___10)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2012 / 10 du 26 mars 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2012 / 10 del 26 marzo 2010

## Regeste

DROIT DE PASSAGE | 694 CC

## Erwägungen

### E. 1

a) Le dispositif du jugement attaqué a été envoyé aux parties le 26 mars 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228). La Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]) est compétente pour statuer sur l'appel. L'ancien droit de procédure régit le recours (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). b) Les décisions prises par le président du tribunal en application de l'art. 410 CPC-VD (en l'espèce, en matière de passage nécessaire selon l'art. 694 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) peuvent faire l'objet d'un appel et d'un recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 410 CPC). La cause est reportée en son entier au Tribunal cantonal, qui n'est pas lié par l'appréciation des témoignages et peut procéder ou faire procéder à toutes mesures d'instruction qu'il juge utiles (art. 410 al.

### E. 3

CPC-VD). L'appel doit être déposé dans un délai de dix jours (art. 458 al. 2 CPC-VD; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 410 CPC-VD). c) En l'espèce, les demandeurs ont déposé un « recours » au Tribunal cantonal. Nonobstant sa dénomination inexacte, déposé dans le délai imparti, cet acte est recevable. Les appelants ont pris une conclusion subsidiaire en annulation et en renvoi du jugement à l'autorité de première instance mais n'ont développé aucun moyen de nullité topique si bien que la cour de céans doit déclarer le recours en nullité irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC-VD). Au demeurant, vu le large pouvoir d'examen conféré au Tribunal cantonal par l'art. 410 al. 3 CPC-VD dans le cadre de l'appel, des éventuelles informalités de procédure pourraient être corrigées dans le cadre de celui-ci. Quant à la défenderesse, elle a également déposé un « recours » dans le délai de dix jours, de sorte que son acte est recevable. Il y a dès lors lieu d'examiner les deux appels déposés. 2. a) L'appelante R.\_\_\_\_\_ conteste le choix de la variante 3.1 et déclare « maintenir le tracé n° 3.2 » (courrier du 26 octobre 2010). b) Aux termes de l'art. 694 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 (al. 1). Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (al. 3). La jurisprudence s'est montrée stricte dans l'application de cette disposition,

en raison de la gravité de l'atteinte portée en pareil cas à la propriété du voisin. Le droit au passage nécessaire ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité; 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 cet accès soit fait totalement défaut, soit ne correspond pas aux besoins actuels (TF 5C\_327/2001 du 21 mars 2002 c. 3a; ATF 120 II 185 c. 2a; 117 II 35 c. 2). En cas de doute, le droit au passage nécessaire doit être dénié (Rey, Basler Kommentar, 2 e éd. 2002, n. 11 ad art. 694 CC; Waldis, Das Nachbarrecht, 4 e éd., 1953, p. 171). La simple opportunité d'améliorer une voie d'accès existante, mais qui n'est pas absolument satisfaisante, ne fonde pas le droit au passage nécessaire (ATF 105 II 178 c. 3b; 85 II 392 c. 1b; 80 II 311 c. 2 p. 317 et les références citées), pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire (ATF 84 II 614 c. 3; 93 II 167 c. 2). A l'intérieur des localités, l'accès à une maison, même de vacances, n'est suffisant que s'il permet de s'y rendre toute l'année avec un véhicule motorisé (ATF 107 II 323 c. 2; 101 II 317 c. 3). En dehors du rayon d'une localité, le passage nécessaire avec un véhicule automobile ne peut pas être admis de façon illimitée pour des maisons d'habitations isolées. En revanche, pour des maisons d'habitation réparties dans des régions de fermes, le propriétaire a un droit de passer avec un véhicule automobile, de la même manière que pour les régions habitées (TF 5C\_142/2003 du 28 août 2003 c. 2.4). S'agissant du choix du tracé, dans l'esprit de l'art. 694 al. 3 CC, on tiendra compte des diverses parties en présence, de sorte que le fonds grevé subisse le moins d'inconvénients possible, tout en offrant à l'ayant droit un passage, sinon idéal, du moins satisfaisant (CREC 12 septembre 2001/501 et réf. citées). Selon la doctrine et la jurisprudence, il convient de procéder à une balance entre les intérêts des parties pour le choix de ce tracé, étant précisé qu'il convient de ne pas prendre en compte en premier lieu la solution la plus favorable pour le titulaire du droit de passage, mais bien celle qui porte le moins atteinte aux droits du propriétaire grevé (ATF 80 II 311 c. 3, p. 318, JT 1955 I 280; ATF 86 II 235 c. 4, JT 1961 I 216; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, n. 58 et 60 ad art. 694 CC, p. 389). c) En l'espèce, le droit de passage litigieux est une servitude de passage pour piétons et tous véhicules. A ce stade de la procédure, le principe même du droit à la cession du passage nécessaire n'est plus contesté, seul son tracé demeurant litigieux. Deux variantes proposées par l'expert géomètre Régis Courdesse sont encore envisagées pour la réalisation du passage : la variante 3.1 qui consiste à emprunter le chemin existant devant le chalet des époux R. \_\_\_\_\_ et la variante 3.2 qui consiste à créer un chemin qui contourne, en contrebas, le mur de soutènement de la terrasse du chalet. Les deux tracés existent déjà, s'agissant de passages naturels à flanc de coteau, mais sont dans un état précaire insuffisant pour un usage accru non agricole, ce qui nécessitera des aménagements et la création de places de parc sur les parcelles n° 1017 et n° 1018, ainsi que d'une place de rebroussement sur la parcelle n° 1017. Ces deux variantes présentent les avantages, respectivement les inconvénients suivants : - La variante 3.1 correspond au chemin emprunté en pratique par les appelants A.K. \_\_\_\_\_, B.K. \_\_\_\_\_ et C.K. \_\_\_\_\_. Selon l'expert Courdesse (cf. rapport du 14 juillet 1999), le coût de sa réalisation est estimé à 11'600 fr, non compris les indemnités à verser aux propriétaires des parcelles n os 1018 et 1019, soit respectivement 1'987 fr. 50 et 1'267 fr. 50. Selon l'expert Favre, elle engendre une moins-value de 35'000 fr. pour la propriété de l'appelante R. \_\_\_\_\_, montant qui tient compte de l'utilisation du terrain nécessaire à l'exercice de la servitude. Selon le SAT, il s'agit de la solution la plus simple, économique et logique en terme d'efficacité. Son corollaire, soit l'amélioration du tronçon entre la route cantonale et le chalet des appelants A.K. \_\_\_\_\_, B.K. \_\_\_\_\_ et C.K. \_\_\_\_\_, ne poserait pas de

problème particulier et l'ensemble pourrait être autorisé sans difficulté. - La variante 3.2 permet d'éviter que les appelants A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_ ne passent directement avec leur voiture au droit du chalet de l'appelante R.\_\_\_\_\_, car le chemin se trouverait en contrebas du mur de soutènement de la terrasse. Elle permet de laisser libre l'accès au chalet de l'appelante R.\_\_\_\_\_, mais nécessite des travaux conséquents de déplacement de canalisation et de soutènement en aval du contournement. Selon l'expert Courdesse (cf. rapport du 28 avril 2001), le coût de réalisation de cette variante est de 67'257 fr. 50, comprenant les travaux de renforcement du chemin existant, la construction du chemin au pied du mur de la terrasse et d'un mur de soutènement, ainsi que les divers, imprévus et honoraires sur les travaux de génie civil par 58'000 fr. TVA comprise, la mise à l'enquête par 5'500 fr., l'indemnisation des propriétaires des parcelles nos 1018 et 1019 pour le terrain utilisé par 2'557 fr. 50 et l'inscription d'une servitude de passage par 1'200 francs. Selon l'expert Favre, elle engendre une moins-value de 20'000 fr. pour la propriété de l'appelante R.\_\_\_\_\_, montant qui tient compte de l'utilisation du terrain nécessaire à l'exercice de la servitude. Pour sa part, le SAT a émis des réserves expresses quant à la possibilité d'obtenir une dérogation au sens de l'art. 24c LAT pour la réalisation de ce tronçon. Ainsi, d'un point de vue économique, le coût respectif de réalisation des deux projets – hormis les frais de mise à l'enquête et d'inscription au Registre foncier et les indemnités à verser aux propriétaires concernés – est de 11'600 fr. pour la variante 3.1 et de 58'000 fr. pour la variante 3.2, soit une différence de 46'400 francs. Même si la variante 3.2 a pour avantage de présenter une moins forte atteinte à la propriété de l'appelante R.\_\_\_\_\_ et d'engendrer une moins-value moins importante, il apparaît que son coût est disproportionné. Ceci est d'autant plus vrai qu'il s'agit dans les deux cas de résidences secondaires auxquelles les appelants n'accèdent pas régulièrement. En outre, même si la variante 3.1 affecte la terrasse du chalet de l'appelante R.\_\_\_\_\_, dite terrasse ne donne toutefois pas directement sur les locaux d'habitation – lesquels sont situés à l'étage supérieur du chalet – mais sur deux étables et un bûcher, aucune mesure concrète d'aménagement n'ayant été prise pour cette partie du bâtiment. Enfin et surtout, le SAT a émis de fortes réserves quant à la délivrance d'une dérogation pour la réalisation de la variante 3.2, de sorte qu'il n'est pas établi que cette variante puisse être réalisée. Pour tous ces motifs, l'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et il convient de retenir la variante 3.1. Le moyen est dès lors mal fondé.

#### **E. 4**

a) En ce qui concerne l'indemnité due, les appelants A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_ soutiennent que l'indemnisation de 1'987 fr. 50 arrêtée par l'expert Courdesse couvre également la perte de valeur du terrain de la l'appelante R.\_\_\_\_\_ (et non seulement la cession de terrain nécessaire à la servitude) et que l'immeuble de l'appelante a encore une vocation agricole, de sorte que la compensation supplémentaire de 20'000 fr. n'a pas de fondement. Ils estiment en outre que la moins-value de 20'000 fr. chiffrée par l'expert Favre est erronée parce qu'elle excède la valeur du terrain et qu'elle est disproportionnée par rapport à la valeur locative de la propriété de l'appelante. Celle-ci se prévaut, quant à elle, d'une expertise privée pour prétendre à une indemnité de 60'000 fr. pour perte de valeur du terrain. b) Le passage nécessaire ne peut être accordé que moyennant pleine indemnité. La demande tendant à la constitution d'un passage nécessaire est irrecevable si les parties ne se sont pas entendues sur l'indemnité et si le demandeur (soit celui qui prétend au passage nécessaire et non le défendeur) n'a pas pris de conclusions sur ce point (ATF 104 II 302, JT 1980 I 554). La position du bénéficiaire d'un droit de passage

nécessaire peut être assimilée à celle de l'expropriant (ATF 85 II 392 c. 3, JT 1960 I 162; ATF 45 II 23 c. 2, JT 1919 I 251). Ce parallèle découle d'une part du texte de l'art. 694 al. 1 CC qui dit qu'une « pleine indemnité » est due (de même l'art. 16 de la loi sur l'expropriation du 20 juin 1930, ci-après : LEx; RS 711), et d'autre part du fait que seuls les inconvénients subis par celui qui est grevé du droit de passage sont déterminants pour fixer l'indemnité, les avantages du bénéficiaire n'entrant pas en considération (Meier-Hayoz, op. cit., n. 78 ad art. 694 CC, pp. 394 ss). Celui qui est grevé du droit de passage doit, en ce qui concerne les dommages intérêts, être mis dans la position qui serait la sienne si son bien-fonds n'était pas menacé d'une demande de passage nécessaire (Caroni-Rudolf, Der Notweg, thèse Berne 1969, n. 7s p. 131 et n. 9 p. 133; Waldis, op. cit., n. 35 p. 176). L'indemnité correspond par conséquent à la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et celle du bien-fonds grevé du droit de passage (ATF 114 Ib 321 c. 3 avec renvoi, JT 1990 I 543; Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Berne 1986, n. 173 ad art 19 LEx; ATF 120 II 423, JT 1996 I 122). La fixation de l'indemnité doit dès lors avoir lieu en se fondant sur les principes de l'expropriation (ATF 120 II 423, JT 1996 I 122). En matière d'expropriation, l'autorité n'est pas liée par les conclusions des parties (art. 72 LEx; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 549). c) Dès lors que la loi impose une pleine indemnisation tant en matière d'expropriation que de droit de passage et que la fixation de l'indemnité de droit de passage se fonde sur les principes d'expropriation, lesquels disposent que le juge n'est pas lié par les conclusions des parties, il en va de même en ce qui concerne le droit de passage. Ainsi, le défendeur peut se contenter de prendre des conclusions libératoires. C'est le cas en l'espèce. En effet, dans sa réponse du 23 septembre 1998, l'appelante et défenderesse a conclu subsidiairement au paiement de 30'000 fr. s'agissant de la variante 3.2, mais a conclu à libération en ce qui concerne la variante 3.1 qui a finalement été retenue. L'indemnité de droit de passage peut donc être librement fixée par le juge. Dans le cas particulier, la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et la valeur vénale du bien-fonds grevé est de 35'000 fr. selon l'expert Favre. Il n'y a pas lieu d'y ajouter le montant de 1'987 fr. 50 correspondant à l'indemnité pour la seule cession de terrain nécessaire à la servitude selon l'expert Courdesse, puisque le second expert a expliqué que les 35'000 fr. comprenaient dite indemnité (cf. supra, let. C, ch. 17). En outre, il ne s'agit pas de faire une comparaison entre la moins-value et la valeur du terrain comme le soutiennent les appelants, mais d'évaluer les inconvénients subis par le propriétaire lésé, soit en l'espèce la gêne provoquée par le passage de véhicules sur la terrasse côté sud du chalet de l'appelante. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert Favre et une moins-value de 35'000 fr. doit être admise.

## **E. 5**

a) Les appelants contestent devoir supporter les frais de renforcement du chemin existant entre le chalet de la défenderesse et le garage n o 1639 et relèvent que le jugement de première instance n'est pas motivé à cet égard. b) La restriction légale imposée aux voisins par le biais de l'art. 694 CC ne peut conduire qu'à la constitution d'une servitude (Steinauer, Les droits réels, tome II, 1994, n. 1861 p. 161). Les dispositions touchant les servitudes foncières s'appliquent alors par analogie au passage nécessaire, dans la mesure où cela paraît justifié. C'est en particulier le cas de l'art. 741 CC concernant l'entretien des ouvrages nécessaires (C. Wieland, Droits réels, 1913, p. 318), selon lequel le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude. La même règle vaut pour les frais de construction de ces installations (Steinauer, op. cit., n. 2283 p.

327 et référence citée). Selon l'alinéa 2 du même article, fait exception le cas où les ouvrages sont également utiles au propriétaire grevé, auquel cas la charge de l'entretien, respectivement de construction, incombe aux deux parties en proportion de leur intérêt. c) En l'espèce, l'appelante R. \_\_\_\_\_ ne tire aucun profit de l'aménagement du passage. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe posé par l'art. 741 al. 1 CC et les frais d'entretien, comme les frais de construction, sont à la charge du propriétaire du fonds dominant. On peut ajouter que la mise à la charge de l'appelante des frais d'aménagement serait d'autant plus choquante qu'il en a été tenu compte comme un élément justifiant le choix du tracé 3.1 pour éviter des frais disproportionnés aux propriétaires du fonds dominant (cf. supra, c. 2c). Le moyen est dès lors mal fondé et le chiffre V du dispositif doit être confirmé sous réserve de ce qui suit.

#### **E. 6**

Comme mentionné par les appelants A.K. \_\_\_\_\_, B.K. \_\_\_\_\_ et C.K. \_\_\_\_\_, les propriétaires de la parcelle n° 1019, également concernés par la servitude, ne sont pas parties à la présente procédure. A cet égard, la doctrine a admis que lorsque le juge arrive à la conclusion que le passage est dû sur une parcelle dont le propriétaire n'est pas partie au procès, le jugement ne peut évidemment pas sortir d'effets à l'égard de ce propriétaire (Meier-Hayoz, op. cit., n. 29 ad art. 694 CC, pp. 379-380). Ainsi, même si les propriétaires de la parcelle n° 1019 ont convenu avec les appelants d'inscrire ce droit de passage (convention extrajudiciaire passée entre les parties les 27 et 30 juillet 2000), ils ne peuvent pas voir leur situation juridique modifiée par la décision du juge qui statue en application de l'art. 694 CC alors qu'ils n'ont pas participé à la procédure. Il y a dès lors lieu de réformer les chiffres II et V du dispositif, l'inscription de la servitude sur la parcelle n° 1019 devant se faire sur simple réquisition des parties et non par ordre du juge et les appelants ne pouvant être condamnés à supporter les frais de renforcement du chemin existant que pour le tronçon qui se trouve sur la parcelle de l'appelante R. \_\_\_\_\_.

#### **E. 7**

Les appelants estiment que les dépens mis à la charge de R. \_\_\_\_\_ sont manifestement insuffisants et réclament 17'744 fr. 50 dont 10'760 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil. Le premier juge a considéré que la défenderesse succombait et alloué de pleins dépens. Ce n'est pas exact. En effet, les demandeurs avaient conclu au paiement d'une indemnité n'excédant pas 1'500 fr. et se sont vu condamnés au paiement d'une indemnité de 20'000 fr. par le premier juge, augmentée à 35'000 fr. par la Cour de céans. Dans ces circonstances, ils n'ont pas obtenu entièrement gain de cause et les dépens doivent être partiellement compensés en application de l'art. 92 CPC-VD. Si l'on ne tient compte que des audiences auxquelles le conseil des appelants a participé, de pleins dépens doivent se situer entre 4'800 fr. et 17'000 fr. (cf. détail des opérations dans le mémoire d'appel du 29 novembre 2010, p. 5, dont à exclure les mesures provisionnelles pour lesquelles des dépens ont déjà été arrêtés, et les art. 2 et 5 al. 1 ch. 1 Tav [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens], la valeur litigieuse étant estimée à 87'257 fr., soit les frais de réalisation et d'indemnisation pour la variante 3.2). Compte tenu de la durée et de la complexité de la procédure, il paraît dès lors équitable d'arrêter les dépens partiellement compensés dus aux appelants pour la procédure de première instance à 12'984 fr. 50, soit 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil et 6'984 fr. 50 à titre de remboursement des frais de justice. On relèvera enfin que l'appelante R. \_\_\_\_\_ n'ayant pas pris de conclusion s'agissant des dépens de première instance, il

n'est pas possible d'appliquer d'office l'art. 92 al. 2 CPC-VD s'agissant du remboursement des frais de justice. Le chiffre VII du dispositif du jugement du 26 mars 2010 doit dès lors être réformé dans ce sens.

## **E. 8**

rejette toutes autres et plus amples conclusions. IV. Les frais de deuxième instance des appelants A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'755 fr. (mille sept cent cinquante-cinq francs) et ceux de l'appelante R.\_\_\_\_\_ à 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ La greffière : Du 16 novembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Renaud Lattion (pour A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_) ■ Mme R.\_\_\_\_\_ La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'547 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois La greffière :

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