

VD_FINDINFO HC / 2013 / 382 vom 4. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___382

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 382 du 4 juin 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 382 del 4 giugno 2013

Regeste

DROIT DE PASSAGE NÉCESSAIRE, SERVITUDE, DISTANCE AUX EAUX PUBLIQUES, INDEMNITÉ PLEINE ET ENTIÈRE, MODIFICATION DE LA SERVITUDE | 694 CC, 36a LEaux

Erwägungen

E. 2

= Fr. 29'550.-, arrondi à Fr. 30'000.-.

E. 6

VARIANTE DE SERVITUDE L'Annexe 2 montre la variante de servitude proposée par l'ingénieur géomètre breveté T. _____, plan daté du 8 novembre 2011. La surface d'emprise descend à 151 m². Selon l'allégué 15 appliqué à cette variante, l'indemnité se calcule comme suit : Indemnité Une partie du chemin futur est à cheval sur la servitude en faveur de l'Etat de Vaud de 0,9 m (1,5 m de large moins le retrait de 0,6 m du DP demandé par le SESA, Service des eaux, sols et assainissement). L'emprise supplémentaire est de 151 m² moins 40 m² (44,5 m x 0,9 m = 40,05 m²), soit 111 m². Considérant la forte plus-value de la parcelle bénéficiaire, l'expert admet que l'indemnité est égale à 75% de la valeur du terrain nouvellement grevé et à 37,5% de la valeur du terrain déjà grevé, soit : • Fr. 800.-/m² x 75,0% x 111 m² = Fr. 66'600.- • Fr. 800.-/m² x 37,5% x 40 m² = Fr. 12'000.- ----- Indemnité terrain Fr. 78'600.- Indemnité résiduelle chemin Fr. 1'200.- La pleine indemnité se monte donc à Fr. 79'800.-. Moins-value de la partie supérieure de la parcelle Le terrain de la partie supérieure est nettement moins touché avec cette variante. L'expert estime que la moins-value est de l'ordre de 10% de la valeur du terrain à cet endroit, soit 60.-/m². Ainsi la moins-value sur la surface véritablement, mais faiblement, dépréciée est de 253 m² x Fr. 60.-/m² = Fr. 15'180.-. " L'expert a produit plusieurs annexes à l'appui de son rapport, dont notamment les deux plans ci-dessous présentant le projet de servitude du géomètre T. _____ du 12 octobre 2010 (Annexe 1) et la variante de projet de servitude du même géomètre du 8 novembre 2011 (Annexe 2) : Annexe 1 : Annexe 2 :

E. 7

Le 6 juillet 2012, faisant suite à l'ordre de production de pièces relatives à « toute demande de permis de construire sur la parcelle Q. _____ [recte : V. _____] de D. _____ sa propriété », le demandeur a produit le dossier de construction d'une villa sur la parcelle n° V. _____ de même que la lettre adressée à la commune de C. _____ en vue de la mise à l'enquête publique du projet de construction. Le 21 septembre 2012, le demandeur a également produit un bordereau de pièces contenant la lettre d'opposition à la mise à l'enquête publique formée par le conseil des défendeurs et adressée le 2 août 2012 à la

commune de C._____, de même qu'un courrier du 20 septembre 2012 adressé par la Municipalité de la commune de C._____ au conseil du demandeur, duquel il ressort qu'à la suite de la remise du rapport du Service de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire serait subordonnée à la réalisation de quatre conditions dont, notamment, l'obtention de l'accès par l'inscription d'une servitude au Registre foncier. Au cours de son audition du 24 septembre 2012, le témoin [...], syndic de la commune de C._____, a confirmé avoir pris connaissance du dossier de construction adressé par le demandeur, que ce projet avait été mis à l'enquête et qu'il était conforme au règlement sous réserve des quatre conditions posées par le Service de l'urbanisme, à savoir la suppression de deux velux, la certification Minergie à obtenir, la construction d'un mur de soutènement pour éviter les glissements de terrain, et l'obtention d'une servitude de passage. Il a encore précisé que la commune n'avait jamais équipé un terrain privé pour lui-même et qu'il n'était pas certain qu'elle ait examiné la compatibilité de la route d'accès au terrain du demandeur avec la Loi sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP ; RSV 721.01) tout en précisant qu'il avait eu l'occasion d'en parler avec M. [...], le voyer des eaux, au cours de plusieurs séances dont il ne se souvenait plus les dates, ce dernier lui ayant indiqué qu'à ses yeux, il était possible de construire un chemin goudronné le long de R._____. Le syndic a également confirmé que l'accord des propriétaires des terrains était nécessaire afin de construire un mur le long de R._____. S'agissant des deux places de parc prévues dans le projet de construction, il a considéré que celles-ci étaient des annexes de moindre importance, ces places étant construites à l'air libre. Il a par ailleurs indiqué que ce projet de construction n'avait choqué aucun membre de la commission d'urbanisme composée de personnes à sensibilités écologiques, pour enfin ajouter qu'à son sens, la route d'accès n'avait pas besoin d'être goudronnée.

E. 8

L'audience du 24 septembre 2012 a débuté par une inspection locale au J._____ [...] à D._____ en présence des parties assistées de leur conseil respectif. Deux témoins ont été entendus, à savoir [...] et T._____ ; leurs déclarations ont été reprises dans l'état de fait dans la mesure de leur utilité pour le sort de la présente cause. Lors de cette audience, les défendeurs se sont déterminés formellement sur les allégués 33 à 37 des déterminations du 1^{er} juillet 2011, en relevant qu'il s'agissait d'allégués de droit et en contestant leur bien-fondé. En droit : 1. Le jugement attaqué a été communiqué aux parties le 4 octobre 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 CPC; ATF 137 III 127; ATF 137 III 130 ; Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). 2. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), soit celles qui mettent fin au procès au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). La valeur litigieuse en cas de passage nécessaire selon l'art. 694 CC correspond à la plus-value qu'entraînerait le gain du procès pour le fond dominant ou la moins-value qu'elle causerait au fond servant si elle est supérieure (Tappy, CPC commenté, n. 46 ad art. 91 CPC, p. 319). En l'espèce, dans sa demande, l'intimé a conclu à l'inscription d'une servitude de passage nécessaire moyennant le versement aux appelants d'une pleine indemnité tout en précisant dans son écriture que cette indemnité devrait être fixée par un expert et que celle-ci devrait être supérieure à

30'000 fr. mais inférieure à 100'000 francs. Dans leur réponse, les appelants ont conclu qu'au cas où le passage nécessaire serait concédé, l'indemnité équitable serait arrêtée à 120'000 francs. L'expert a examiné deux variantes possibles et il a abouti pour la première à une pleine indemnité de 120'000 fr. et à une moins-value de la parcelle grevée de la servitude d'un montant de 30'000 fr. et pour la seconde, à une pleine indemnité de 79'800 fr. et à une moins-value de 15'180 francs. Ainsi, compte tenu des valeurs allégués par les parties et des valeurs estimées par l'expert, le montant de 10'000 fr. de l'art. 308 al. 2 CPC est largement atteint. Formé en outre en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. La qualité pour appeler de D.Z. _____, qui n'était pas partie à la procédure de première instance, apparaît douteuse, la question pouvant cependant rester indécise, dès lors que les autres appelants ont la qualité pour agir. 3. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). b) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374; ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC) qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. c) En l'espèce, les appelants requièrent en deuxième instance que l'expert P. _____ soit saisi pour confirmer le fait que le coût de remplacement des places de parc existantes à l'embouchure du sentier piétonnier n'est pas inférieur à 30'000 francs. D'une part, il résulte de l'état de fait que l'offre de l'intimé portant sur une indemnisation par la création sur son bien-fonds de trois places de stationnement a été déclinée par les appelants, et d'autre part, que l'expert a calculé dans ses deux variantes la moins-value de la parcelle grevée de la servitude et la plus-value de la parcelle en étant bénéficiaire. Or la présidente a précisé à juste titre que seule la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et celle du bien-fonds grevé du

droit de passage doit être prise en compte, et non l'avantage en résultant pour le bien-fonds dominant. Lorsque la présidente a évalué la différence entre les deux valeurs précitées, elle a pris en compte le coût de remplacement des places de stationnement. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition des appelants.

4. a) Les appelants font valoir une violation du principe de coordination entre le droit public et le droit privé en ce sens qu'un droit de passage nécessaire a été accordé, alors même que la problématique de l'accès à la parcelle V._____ relèverait en premier lieu du droit public. Ils reprochent ainsi non seulement aux intimés de n'avoir pas entrepris les démarches nécessaires auprès de la commune de C._____ mais également au syndic de cette dernière commune de n'avoir pas examiné la possibilité d'un accès à la parcelle V._____ par le G._____, lequel, selon les appelants, ne comporterait pas d'escalier mais une rampe permettant notamment aux véhicules agricoles d'avoir accès aux vignes. Il ressort de l'état de fait que le G._____ est un accès piétonnier depuis le J._____ jusqu'aux vignes plantées en contre-haut dont fait partie la parcelle V._____. Quand bien même il n'y aurait pas d'escaliers mais une rampe servant aux engins viticole comme le soutiennent les appelants, force est de constater que le G._____ ne dispose pas d'une largeur suffisante pour assurer le passage de véhicules automobiles. Pour créer un tel accès, il conviendrait alors de fortement élargir ce sentier qui sillonne entre les vignes, avec pour conséquence de réduire la surface viticole. Cette solution n'est toutefois pas envisageable au sens de l'art. 15 LLavaux (Loi du 12 février 1979 sur le plan de protection de Lavaux ; RSV 701.43) qui prévoit en particulier l'inconstructibilité du territoire viticole à l'exception de petites dépendances en relation avec des bâtiments et à l'exception de capites de vigne non habitables. Dès lors, c'est à juste titre que cette alternative n'a pas été examinée plus en avant par les intervenants à la procédure.

b) Dans un second grief, ayant toujours trait à la coordination entre le droit public et le droit privé, les appelants soutiennent qu'il existerait un empêchement à la délivrance d'une autorisation de construire en vue de créer un chemin d'accès à la parcelle de l'intimé dans la mesure où tant le droit fédéral que le droit cantonal sur les eaux excluraient toute construction le long du cours d'eau R._____ eu égard à l'espace réservé.

aa) Aux termes de l'art. 36a LEaux (Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux ; RS 814.20), les cantons déterminent, après consultation des milieux concernés, l'espace nécessaire aux eaux superficielles (espace réservé aux eaux) pour garantir leurs fonctions naturelles (a), la protection contre les crues (b) et leur utilisation (c). L'art. 41a al. 2 de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux ; RS 814.201) fixe une largeur de principe de protection de 11 mètres pour les cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit est inférieure à 2 mètres. Cette largeur de protection peut toutefois être étendue (al. 3) ou restreinte (al. 4). Selon l'alinéa 5, l'on peut même renoncer à fixer l'espace réservé si le cours d'eau est enterré ou artificiel et qu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose. La loi vaudoise du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP ; RSV 721.01) ne modifie pas cette situation puisqu'elle prévoit à son art. 2a une obligation pour les autorités de délimiter l'espace cours d'eau conformément aux directives et recommandations de la Confédération.

bb) Selon la doctrine, le juge civil peut statuer préjudiciellement sur une question non encore tranchée par l'autorité administrative, ou à tout le moins, dont l'autorité administrative n'est pas encore saisie. Au contraire ne doit-on pas reconnaître la possibilité au juge civil d'anticiper, ne serait-ce que préjudiciellement, une question objet simultanément d'un contentieux administratif objectif encore pendant, ou a fortiori d'un prononcé passé en force de la juridiction administrative dans la mesure où il jouit de l'autorité de la chose jugée (Piotet,

Un cas d'application de la loi vaudoise du 26 janvier 1832 sur les conflits de compétences entre pouvoirs exécutif et judiciaire, in RDAF 1986, pp. 70-72 et les réf. cit.). Le juge civil n'a ainsi pas à anticiper les obstacles de droit administratif que pourraient susciter l'exécution du jugement civil à rendre, un tel contrôle relevant d'une immixtion inadmissible du juge civil dans la sphère de compétence de l'autorité administrative. En l'espèce, on observe sur les photos reproduites à l'annexe 3 de l'expertise P. _____ que l'endiguement de R. _____ est artificiel, en particulier du côté litigieux à l'ouest, et que ce cours d'eau est partiellement enterré, si bien qu'il serait possible de faire application de l'art. 41a al. 5 OEaux. Comme on l'a vu, il n'appartient pas au juge civil d'anticiper les obstacles de droit administratif qui peuvent être une conséquence de l'exécution future du jugement civil. Dès lors, il n'appartenait pas au premier juge de contrôler a priori que les conditions pour la délivrance d'un permis de construire pour l'accès à la parcelle V. _____ étaient réalisées, une procédure administrative relative à la délivrance du permis de construire pour le projet de construction sur dite parcelle étant déjà en cours. D'ailleurs, il ressort des déclarations du voyer des eaux qu'il n'existe en l'état aucun obstacle de droit administratif et qu'il serait possible de construire un chemin goudronné le long de R. _____. Dans cette mesure, on peut envisager l'application de l'art. 41a al. 5 OEaux, si bien que le second grief des appelants doit être rejeté. 5. a) Les appelants critiquent ensuite le jugement en ce sens qu'il a accordé un passage nécessaire sans avoir examiné, et cas échéant épuisé, les moyens de droit public qui doivent être mis en œuvre en premier lieu selon le Tribunal fédéral. aa) Selon l'art. 694 al. 1^{er} CC, le propriétaire foncier 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. 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 136 III 130 c. 3.3.3, JT 2010 I 291 ; ATF 120 II 185 c. 2a, JT 1995 I 333 ; ATF 117 II 35 c. 2, JT 1993 I 179 ; cf. également Steinauer, Les droits réels, tome II, 4^e éd., Berne 2012, nn. 1863 ss, pp. 237 ss). En particulier, le droit au passage nécessaire ne peut être que subsidiaire par rapport aux instruments du droit public en matière d'équipement des zones à bâtir, que la collectivité intéressée a l'obligation d'équiper notamment par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue (art. 19 LAT [Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; RS 700]). Il appartient avant tout au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement d'un bien-fonds et il n'y a pas lieu d'accorder un passage nécessaire au sens du droit civil tant qu'un accès approprié peut être atteint par des moyens relevant du droit public (ATF 136 III 130 c. 3.3.1, JT 2010 I 292 ; ATF 120 II 185 c. 2c ; ATF 117 II 35 c. 4b). bb) L'équipement d'un terrain constructible, comprenant la desserte par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue, est une condition sine qua non de la délivrance d'une autorisation de construire (art. 22 al. 2 let. b LAT). L'accès est suffisant lorsqu'il permet d'accéder aussi bien aux utilisateurs des bâtiments qu'aux véhicules des services publics. Comme déjà relevé, cet équipement doit en principe être réalisé au moyen des instruments du droit public. On distingue plusieurs instruments de droit public parmi lesquels figurent l'adoption d'un plan d'affectation spécial (plan d'équipement, plan d'affectation ou plan de quartier), le remaniement parcellaire ou une rectification de limites (art. 20 LAT et art. 10 LCAP [Loi fédérale du 4

octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements ; RS 843]) ou encore l'octroi d'un droit de passage nécessaire de droit public (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne, 2001, n. 705, p. 327). En droit vaudois, l'obligation d'équipement à charge des collectivités publiques ne permet pas d'exproprier les propriétés de tiers séparant les parcelles à équiper de la voie publique, si ce n'est par la création d'une nouvelle issue par expropriation formelle au sens de la Loi du 25 novembre 1974 sur l'expropriation (LE ; RSV 710.01). Toujours est-il qu'une expropriation formelle au sens de cette loi de même qu'un remaniement parcellaire présupposent un intérêt public, intérêt qui n'est pas donné lorsqu'il s'agit de desservir une ou deux parcelles jusqu'ici insuffisamment équipées (ATF 114 Ia 341). En outre, il appartient à l'autorité publique de mettre en œuvre ces moyens de droit public, un simple particulier n'ayant aucun droit à cet égard. Le canton de Vaud ne connaît pas non plus de passage de droit administratif pour de nouvelles constructions (ATF 121 I 65, JT 1996 I 452, Piotet, Droit cantonal complémentaire, Bâle 1998, n. 800, p. 264, Piotet, Le droit privé vaudois de la propriété foncière, 1991, nn. 1876 ss, p. 775 ss et 1895 ss, p. 781 ss). cc) Au vu de ce qui précède, on doit constater en l'espèce soit l'absence soit l'impossibilité de mettre en œuvre des moyens de droit public d'équipement selon l'art. 19 LAT. C'est donc à juste titre que le premier juge a reconnu la nécessité d'octroyer à l'intimé un droit de passage au sens de l'art. 694 CC. Le moyen des appelants s'avère ainsi infondé.

b) Toujours en relation avec le passage nécessaire, les appelants invoquent le défaut d'une prise en compte par le premier juge de l'intérêt à ne pas subir le passage. Ils font valoir plusieurs arguments à cet égard, notamment le fait qu'il ne se justifierait pas d'accorder un droit de passage nécessaire pour accéder à un garage de quelque 32 m². Ils ne fournissent toutefois aucune alternative au tracé de l'assiette de la servitude ; tout au plus plaident-ils pour la variante B (Annexe 2) envisagée par l'expert P. _____ dans son rapport puisque l'emprise de la servitude serait moindre que selon la variante A (Annexe 1). aa) Lorsque la nécessité d'un droit de passage est reconnue et que plusieurs fonds offrent une issue vers la voie publique, l'article 694 al. 2 CC établit un ordre de priorités. On tiendra d'abord compte de l'état antérieur des propriétés; par exemple, dans le cas où la parcelle n'a plus d'accès à la voie publique ensuite de la division d'un fonds, ou de l'aliénation d'une parcelle contiguë appartenant au même propriétaire, le passage sera accordé sur l'autre parcelle qui, elle, a encore un accès à la route (Steinauer, Les droits réels II, Berne 2012, n. 1865 et 1865a p. 240). On examinera ensuite – c'est-à-dire si le critère de l'état antérieur des propriétés ne fournit aucune solution dans le cas d'espèce – l'état antérieur des voies d'accès (Steinauer, op. cit., n. 1865a), en ne prenant toutefois en considération que les droits de passage existant précédemment, et non de simples autorisations de passer accordées à bien plaisir (ATF 43 II 288 c. 1; TF 5C_288/1998 du 8 mars 1999 c. 3). Enfin, dans l'esprit de l'art. 694 al. 3 CC, on tiendra compte des intérêts 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 (Steinauer, op. cit. n. 1865a p. 240 et les réf.). Il est à noter que la commodité des aménagements à réaliser sur le fonds enclavé n'entre pas en ligne de compte pour la fixation de l'emprise du passage nécessaire (ATF 86 II 235, JT 1961 I 216). bb) Dès lors que la nécessité du passage a été admise (cf. supra c. 5a), il s'agit de déterminer quelle alternative au passage serait la moins dommageable aux intérêts de chacun. On ne reviendra pas sur le fait que le G. _____ ne constitue pas une alternative possible aux variantes proposées par l'expert (cf. supra c. 4a). On constate que si les deux variantes, soit le projet du 12 octobre 2010 du géomètre T. _____ (variante A, Annexe 1)

et le projet du 8 novembre 2011 du même géomètre (variante B, Annexe 2), sont similaires dans leur tracé puisqu'ils constituent un prolongement de l'état antérieur des voies d'accès au sens de l'art. 694 al. 2 CC, tenant compte de l'assiette en contrebas du passage de la collectivité publique existante, la variante B entraîne une assiette d'emprise moins conséquente sur la parcelle des appelants. Certes, la configuration du plan constituant la variante A de l'expert est liée à l'aménagement futur d'une piscine et d'une tonnelle sur la parcelle de l'intimé, ce qui explique qu'il a fallu reporter plus haut l'accès des voitures créant une surface d'emprise supplémentaire permettant de manœuvrer à l'entrée des garages. Toutefois, la commodité des aménagements à réaliser n'entrant pas en ligne de compte pour la fixation de l'emprise du passage nécessaire, on ne saurait privilégier la variante A pour ce motif. De plus, cette emprise supplémentaire de l'assiette constitue une atteinte à l'utilisation du sol grevé, restreignant d'autant en l'état la culture de la vigne sur la parcelle des appelants, ce qui ne se justifie pas. Pour ces motifs, l'appel doit être partiellement admis sur ce point et le jugement réformé en ce sens que l'assiette du passage nécessaire doit se fixer sur la variante B de l'expertise, c'est-à-dire selon le plan annexe 2 du rapport d'expertise P._____ du 16 avril 2012, p. 9. 6. a) Enfin, dans un dernier grief, les appelants contestent le calcul du premier juge relatif à la fixation de l'indemnité de l'art. 694 al. 1 CC. Ils concluent à ce que cette indemnité se monte à la valeur vénale de la surface que l'intimé revendique pour son droit de passage, soit 132'000 fr. (variante A : 165m² à 800 fr./m²). Subsidiairement, ils concluent à ce que cette indemnité soit fixée à 120'000 fr. afin de tenir compte de tous les inconvénients que subit leur parcelle, en particulier la perte de jouissance de la surface que constituera le passage nécessaire, la perte de la disponibilité d'une place de parc et la perte de valeur du terrain sur la partie supérieure de leur fonds. b) 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, Berner Kommentar, 1975, 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, Das Nachbarrecht, 4 e éd., 1953, 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 renvois, 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). Le calcul classique de la différence peut néanmoins donner lieu à des difficultés, surtout lorsqu'il s'agit de procéder à l'estimation globale de ces deux valeurs. La jurisprudence a ainsi admis qu'il était plus avantageux de restreindre le calcul à la différence de valeur de la seule partie du bien-fonds touché par le droit de passage nécessaire et d'exiger ainsi du bénéficiaire de ce droit une participation financière appropriée à la valeur vénale de la surface qu'il revendique (ATF 120 II 243 c. 7a, JT 1996 I 122). Selon la doctrine, un passage de surface situé en zone à bâtir, mais sur une portion de terrain inconstructible diminue peu la valeur de la surface touchée, dans la mesure où il est de toute façon interdit de construire à cet endroit (Pradervand-Kernen, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, thèse

Fribourg, 2007, n. 945). En outre, la dépréciation de la partie restante dépend de la nature particulière de chaque immeuble. Les juges allouent en général un montant global déterminé ex aequo et bono ; plus concrètement, il faut tenir compte du caractère constructible ou non du terrain (ibidem, n. 946). En l'espèce, la méthode appliquée par le premier juge pour le calcul de la pleine indemnité au sens de l'art. 694 al. 1 CC est conforme à la jurisprudence. En effet, seule doit être prise en compte la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et celle du bien-fonds grevé du droit de passage et non l'avantage qui résulte de cette servitude pour le fonds dominant. Il est donc erroné de se fonder uniquement sur la valeur de la pleine indemnité déterminée par l'expert dans les variantes A (120'000 fr.) et B (79'800 fr.) ou sur la valeur vénale du terrain libre de toute charge comme le font les appelants en alléguant une indemnité de 132'000 francs. A l'instar du premier juge, il faut déterminer l'emprise de la servitude, puis l'indemnité qui doit compenser la perte de valeur du bien-fonds grevé en partant de la valeur vénale du terrain, pour enfin estimer la moins value de la partie restante. Dès lors que la variante B doit être retenue en l'espèce, il y a lieu de procéder au calcul sur cette base. Il ressort de l'expertise que l'emprise supplémentaire de la servitude est de 111 m² et que la valeur vénale du terrain grevé est de 800 fr./m², ce qui a été admis par les parties et qui correspond au prix usuel du terrain en zone villas dans cette commune. La valeur vénale du terrain grevé de la servitude s'élève donc à 88'800 fr. (111 x 800). Etant donné que cette portion du terrain des appelants est inconstructible et qu'il n'y a dès lors que peu de diminution de la valeur vénale de la surface grevée par la servitude, on doit admettre avec le premier juge que l'indemnité compensant la perte de valeur du bien-fonds grevé s'élève à 30% de la valeur vénale précitée, soit à 26'640 fr. (88'800 x 30%). S'agissant de la dépréciation de la partie restante du bien-fonds des appelants, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'expertise qui retient un montant de 15'180 fr., lequel apparaît conforme dès lors qu'il tient compte d'une dépréciation de l'ordre de 10% de la valeur du terrain à cet endroit, soit 60 fr./m². En additionnant ce dernier chiffre au montant de l'indemnité compensant la perte de valeur du bien-fonds grevé, on aboutit à 41'820 fr. (26'640 + 15'180). Il y a toutefois lieu de confirmer le montant de 45'000 fr. retenu par le premier juge dès lors que l'intimé n'a pas formé d'appel joint et que l'appréciation du premier juge relevait en partie d'une appréciation ex aequo et bono. 7. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis en ce sens que le chiffre II du dispositif du jugement entrepris précisera que le droit de passage nécessaire doit être inscrit selon l'assiette définie par le plan annexe 2 du rapport d'expertise P. _____ du 16 avril 2012, p. 9. Les appelants n'obtiennent que partiellement gain de cause sur leur conclusion subsidiaire, à savoir sur le tracé de la servitude mais non sur l'indemnité, alors qu'ils succombent entièrement sur leur conclusion principale. L'intimé a quant à lui conclu au rejet de l'appel. Dans ces circonstances, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'750 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, à raison de deux tiers, par 1'167 fr., et de l'intimé à raison d'un tiers, par 583 fr. (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé versera ainsi aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 583 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des appelants à raison de deux tiers et de l'intimé à raison d'un tiers, les appelants, solidairement entre eux, verseront en définitive à l'intimé la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième

instance.

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