

VD_FINDINFO HC / 2014 / 216 vom 7. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___216

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 216 du 7 janvier 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 216 del 7 gennaio 2014

Regeste

SERVITUDE, CONSTITUTION D'UN DROIT RÉEL, DROIT DE PASSAGE
NÉCESSAIRE, INDEMNITÉ PLEINE ET ENTIÈRE, INDEMNITÉ ÉQUITABLE,
MAXIME OFFICIELLE | 694 CC

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 27]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, l'appel est recevable.

E. 2

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).

E. 3

a) L'appelant rappelle que le principe du droit de passage nécessaire à la voie publique n'est plus contesté. Quant à l'intimée, elle ne conteste effectivement pas que les conditions pour la constitution d'un droit de passage nécessaire soient réalisées, sous réserve de l'absence de conclusion chiffrée pour l'allocation en sa faveur d'une pleine et entière indemnité, qui justifie selon elle le rejet de la demande de l'appelant. 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). 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 pesée des intérêts respectifs 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 principe d'un droit de passage grevant le fonds de l'intimée, de même que l'assiette de la servitude déterminée selon le plan d'expertise du 28 janvier 2013, ne sont plus contestés, de sorte que la conclusion de l'appelant tendant à l'octroi d'un droit de passage pour tous véhicules sur la parcelle J._____ de la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz, et, partant, celle tendant à ce qu'ordre soit donné à l'Office du registre foncier de Vevey d'inscrire au Registre foncier ledit passage en faveur de la parcelle P._____, peuvent être admises, sous réserve du considérant 4 ci-dessous.

E. 4

a) L'appelant estime que la première juge a commis un déni de justice formel en refusant de lui octroyer un droit de passage nécessaire au motif que l'indemnité qu'il s'est déclaré prêt à payer n'était pas suffisante. Quant à l'intimée, elle considère qu'il y a lieu de distinguer l'indemnité équitable de l'indemnité pleine et entière. La première, que l'on retrouve par exemple dans les effets généraux du mariage ou dans les dispositions générales du CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), devrait être différenciée de la seconde, que l'on retrouve dans le droit de l'expropriation et qui exclut tout pouvoir d'appréciation du juge. La conclusion subsidiaire en paiement d'une indemnité équitable devait être rejetée dès lors que seule une indemnité pleine et entière pouvait être accordée par le juge. Le montant de 1 fr. proposé par l'appelant ne correspondant pas à une indemnité pleine et entière, c'est à bon droit que le premier juge aurait intégralement rejeté la demande. 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, alors que les parties ne se sont pas entendues sur l'indemnité, 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 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). 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). 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 (CREC I 16 novembre 2011/255). c) En l'espèce, l'appelant a, dans sa demande du 2 mars 2012, conclu principalement au paiement d'une indemnité de 1 fr. et, subsidiairement, au paiement d'une indemnité équitable. Au vu des principes exposés ci-dessus, il importe peu que le montant symbolique de 1 fr. proposé par l'appelant soit manifestement insuffisant et que l'indemnité équitable soit par définition inférieure à une indemnité pleine et entière, seule applicable aux termes de l'art. 694 CC. Seul est déterminant le fait que l'appelant a formulé des conclusions. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu la première juge, il n'y a pas lieu de rejeter la demande au seul motif que les conclusions en paiement de l'indemnité étaient insuffisantes. Compte tenu de ce qui précède, et contrairement à ce que soutient l'intimée, peu importe que les conclusions en appel tendant à accorder une indemnité "selon ce que justice dira" soient plus amples que celles formulées en première instance. Le juge n'étant pas lié par les conclusions des parties, les conditions posées par l'art. 317 al. 2 CPC n'ont pas à être réunies. En définitive, l'appel est bien fondé et il y a lieu d'ordonner l'inscription de la servitude de passage nécessaire telle qu'elle a été déterminée par l'expert W._____.

E. 5

a) S'agissant de la question de la quotité de l'indemnité octroyée à l'intimée, l'appelant soutient qu'elle doit compenser le dommage subi par le propriétaire du fonds servant du fait de l'inscription du droit de passage. Il rappelle que l'expertise judiciaire du géomètre W._____ parvient à la conclusion que la parcelle J._____ ne subit pas de moins-value manifeste par le passage requis. Selon lui, la servitude prend ainsi du terrain sur la parcelle, mais ne modifie pas ses possibilités de construire. Elle longe la limite sud de la parcelle et se situe presque complètement dans l'espace de non-bâtir. Ainsi, bien que située en zone à bâtir, la portion de terrain concernée par le droit de passage est inconstructible, étant située en limite de propriété. L'appelant considère qu'elle ne diminue pas ou peu la valeur de la surface touchée. En outre, il fait valoir que la parcelle de l'intimée, si elle venait à être construite, bénéficierait déjà d'un accès. Pour l'intimée, la servitude ampute le fonds servant de 380 m² indépendamment du fait que l'entier du fonds subisse ou non une moins-value. Or, l'indemnité de l'art. 694 CC doit indemniser l'entier de la perte de valeur et non seulement la perte de valeur de la partie constructible. Selon l'intimée, lors de la constitution d'une servitude de passage, la valeur résiduelle d'un terrain colloqué en zone à bâtir mais inconstructible du fait des règles de police des constructions oscille entre 20 et 80 %. Enfin, aucun élément ne permet d'affirmer que le fonds servant profitera de la création du chemin. b) Celui qui est grevé du droit de passage doit, en ce qui concerne l'indemnité, 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 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). 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. Par ailleurs, selon les règles de la police des constructions, le chemin, s'il est situé en bordure du fonds, est compris dans la distance aux limites, ce qui signifie que sa présence ne repousse pas d'autant les possibilités de bâtir sur le fonds servant. De plus, le chemin compte comme surface inconstructible dans le calcul du rapport de surface constructible à la surface totale de la parcelle. Le principal désagrément consiste dès lors dans le fait qu'une zone d'aisance est transformée en chemin. Il paraît alors approprié de retenir une valeur résiduelle de 20 %. En effet, la portion de terrain touchée par la servitude de passage a une valeur plus considérable : elle approche celle du terrain à bâtir "économisé"; au final, le terrain garde 75 à 80 % de sa valeur vénale initiale (Pradervand-Kernen, *La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie*, thèse Fribourg, 2007, n. 945 et les réf. citées). 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). c) En l'espèce, la superficie du fonds servant touchée par la servitude est de 380 m² et la valeur vénale du terrain a été estimée par l'expert à un montant de l'ordre de 430 fr. le m², soit 163'400 francs. La diminution de valeur de la partie touchée doit être estimée en tenant compte du fait qu'il s'agit du terrassement d'un chemin nouveau et non d'un passage sur un chemin déjà existant. Par contre, ce chemin se situe dans l'espace de non-bâtir de la parcelle et l'intimée pourra tirer profit de cet accès à l'avenir. Dans ces circonstances, une indemnité correspondant à 30 % de la valeur vénale du fonds touché par la servitude paraît correspondre à une indemnité pleine et entière (cf. dans un cas semblable CACI 4 juin 2013/281). L'expert a par ailleurs retenu que sous réserve de l'emprise physique de la servitude, la constitution de celle-ci n'entraînerait pas de moins-value manifeste pour la parcelle de l'intimée, ce qui n'est pas contesté dans le cadre de la procédure d'appel. En conséquence, il se justifie d'allouer un montant arrondi de 49'000 francs.

E. 6

a) En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que la demande est partiellement admise, qu'ordre est donné au Conservateur du registre foncier de Vevey d'inscrire une servitude de droit de passage dont le fonds dominant est la parcelle P._____ et le fonds servant la parcelle J._____ de la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz, ladite servitude s'exerçant selon le plan de l'expertise W._____ du 28 janvier 2013, que l'inscription ordonnée, faite aux frais du demandeur, n'interviendra qu'après paiement de l'indemnité fixée ci-après, M._____ devant payer à Z._____ la somme

de 49'000 fr. à titre d'indemnité. b) L'appelant obtient gain de cause s'agissant du principe de l'octroi d'un droit de passage, mais succombe sur la question de la quotité de l'indemnité. Quant à l'intimée, elle concluait à l'octroi d'une indemnité d'un montant de 120'000 fr., de sorte qu'elle n'obtient, de ce point de vue-là, que partiellement gain de cause, étant précisé qu'elle succombe s'agissant du principe de l'octroi du droit de passage réclamé. Partant, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 12'900 fr., doivent être mis à la charge du demandeur à raison d'un tiers, soit 4'300 fr., et de la défenderesse à raison de deux tiers, soit 8'600 fr. (art. 106 al. 2 CPC). La défenderesse doit ainsi au demandeur la somme de 5'650 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier pour la procédure de première instance (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 5'500 fr. pour chaque partie (art. 5 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), 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 du demandeur à raison d'un tiers et de la défenderesse à raison de deux tiers, celle-ci versera en définitive au demandeur la somme de 1830 fr. à titre de dépens réduits de première instance (art. 106 al. 1 et 2 CPC). c) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'200 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront répartis de la même façon, soit à raison d'un tiers, en l'occurrence 740 fr., à la charge de l'appelant, et deux tiers, soit 1'460 fr., à la charge de l'intimée. Celle-ci doit ainsi à l'appelant la somme de 1'460 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens étant évaluée à 2'000 fr. par partie (art. 7 TDC), l'intimée versera à l'appelant la somme de 2'130 fr. à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (670 + 1'460).

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