

VD_FINDINFO HC / 2014 / 274 vom 18. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___274

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 274 du 18 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 274 del 18 marzo 2014

Regeste

SERVITUDE, DROIT DE PASSAGE, DROIT DE PASSAGE NÉCESSAIRE, ÉTENDUE{EN GÉNÉRAL}, PLACE DE PARC | 694 CC, 737 CC, 738 CC, 739 CC, 741 CC

Erwägungen

E. 2

dont la largeur est supérieure à trois mètres, tel que cela ressort des plans figurant dans l'expertise judiciaire. Même en faisant abstraction de la place existante, il faut considérer que la possibilité de rebrousser chemin implique une largeur supérieure à trois mètres. L'inscription est claire sur ce point et il n'y a ainsi pas lieu de se référer aux actes constitutifs, étant rappelé sur ce dernier point qu'un long usage paisible et de bonne foi n'a pas le caractère d'une prescription acquisitive, mais seulement d'un moyen d'interprétation subsidiaire (Piotet, op. cit., n° 329 p. 104). Ainsi, la référence que fait l'appelant à l'art. 737 al.

E. 3

CC ne lui est d'aucun secours. L'ATF 137 III 145 (JT 2011 II 415) – qui concerne l'opposabilité à l'acquéreur de bonne foi de particularités non mentionnées dans l'inscription mais clairement visibles in situ – invoqué par l'appelant ne lui est d'aucune aide puisque la place de parc et de rebroussement, certes visibles au sens de cette jurisprudence, ne relèvent pas de la servitude : si la bonne foi peut contribuer à l'interprétation d'une servitude, elle ne peut créer une servitude qui n'existe pas. A cela s'ajoute que l'art. 737 al. 2 CC impose au propriétaire du fonds dominant d'exercer son droit de la manière la moins dommageable, ce qui implique, dans le cas d'espèce, que l'appelant n'exerce pas la servitude de passage litigieuse de manière plus invasive que ce qui est prévu. d) Subsidiairement, l'appelant soutient qu'il avait droit à parcage et rebroussement sous la forme d'un passage nécessaire. Aux termes de l'art. 694 al. 1 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. 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 cas de doute, le droit au passage nécessaire doit être dénié (CACI 10 juillet 2012/333 c. 4b/aa; Rey/Strebel, in Basler Kommentar,

E. 4

e éd., Bâle 2011, n. 11 ad art. 694 CC). En l'espèce, l'appelant perd de vue qu'il dispose déjà d'une servitude de passage lui permettant d'accéder à la voie publique, malgré le fait qu'elle ne prévoit pas de place pour rebrousser chemin. De toute manière, même à supposer qu'une place de rebroussement puisse faire l'objet d'un droit de passage selon l'art. 694 al. 1 CC, l'expert a indiqué qu'il existait d'autres solutions que celle d'une place rebroussement sur la parcelle n° 7*****, ce qui exclut ainsi l'octroi d'un passage nécessaire. e) Les conclusions du demandeur concernant la place de retournement et le droit de stationnement sur la parcelle des intimés doivent donc être rejetées, ce qui prive d'objet les conclusions en paiement d'une indemnité.

E. 6

a) Une fois admis que le demandeur ne peut se prévaloir ni d'une place de parcage ni d'une place de rebroussement sur la parcelle n° 7*****, il reste à déterminer quelle est l'assiette de la servitude de passage. En l'espèce, la servitude telle qu'exercée actuellement ne rejoint pas la parcelle de l'appelant. Or, il relève du truisme de constater qu'une servitude qui s'arrêterait au milieu du champ ne serait pas une servitude de passage et ne servirait à rien. Le seul fait que la servitude de passage n'ait jamais été tracée sur un plan ne peut suffire à en déduire qu'elle ne conduit nulle part. b) L'art. 737 al. 2 CC impose au propriétaire du fonds dominant d'exercer son droit de la manière la moins dommageable. Toujours est-il que, lorsque le contrat ne dit rien, le contenu et l'étendue de la servitude se déterminent selon les besoins du fonds dominant (ATF 139 III 404 c. 7.3 et la référence citée). Il découle de cette règle que l'appelant doit pouvoir circuler à véhicule jusqu'à atteindre sa parcelle et pouvoir s'y garer. Ainsi, l'action doit être admise à tout le moins en tant qu'elle vise à la constatation d'un droit de passage permettant de relier le chemin public à la parcelle n° 2*****. c) Cela étant, il faut encore déterminer le point d'accès à la parcelle n° 2*****. Les parties à l'acte de vente – dont le propriétaire de la parcelle n° 7***** – avaient convenu que le chemin devant dévestir les diverses parcelles à détacher de la parcelle n° 7***** serait établi à cheval sur la limite ouest de la parcelle vendue, soit la parcelle n° 2*****, et que les parties s'en remettraient à l'avis du géomètre officiel [...] sur ce point selon la promesse de vente et l'acte de vente. Or, le plan du géomètre officiel prévoit un chemin faisant un large détour pour accéder au sud de la parcelle n° 2*****, impliquant sur la parcelle n° 7***** une emprise autrement plus considérable que le passage actuel. Ce tracé peut s'expliquer par le fait que la propriétaire de la parcelle n° 7***** prévoyait de construire un lotissement, qui n'est finalement jamais sorti de terre. Dès lors qu'en en l'état actuel cette option n'est favorable ni à l'appelant, ni à l'intimée, il n'y a pas lieu de l'imposer. d) L'expert judiciaire a proposé dans son rapport deux variantes du projet du bureau de géomètres T._____, ainsi que deux variantes du projet de H._____. S'agissant du projet du bureau de géomètres T._____, à savoir le chemin le plus court, il permet, quelle que soit la variante, d'offrir deux places de stationnement et est techniquement réalisable, du point de vue la faisabilité constructive au sens strict. Toutefois, il n'est pas acceptable dès lors que sa réalisation exige l'abattage d'arbres majeurs et la création d'ouvrages de soutènement provoquant un impact sensible par rapport à la situation actuelle, ceci dans un secteur situé hors de la zone à bâtir. Un tel aménagement modifierait sensiblement l'identité des lieux et ne respecterait pas les exigences de la LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; RS 700) selon l'expertise, le SDT ayant en particulier considéré que cette option ne répondait pas aux exigences légales définies aux 24c LAT et 42 OAT

(ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire ; RS 700.1) selon la lettre du 23 février 2010. Il faut ainsi constater qu'il n'est possible, tant pour des raisons techniques que pour des raisons touchant à l'aménagement du territoire, ni de parquer ni de rebrousser chemin. On ignore si la situation objective sur ce point était identique au moment de la création/adaptation de la servitude en 1970. Toutefois, si la situation objective ne s'est pas modifiée, il faut comprendre que l'accord des parties impliquait un passage jusqu'à l'endroit où il serait possible de parquer – peu importe que le parage ait été opéré pendant quarante ans à un endroit différent – ; si la situation objective s'est modifiée, il faut admettre conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 139 III 404) que le fonds servant doit s'adapter aux besoins du fonds dominant. S'agissant du projet de H. _____, la variante B proposée par l'expert P. _____ implique la création d'une place de rebroussement sur la parcelle des intimés d'une largeur supérieure à trois mètres, de sorte qu'elle est incompatible avec la servitude pour les motifs cités précédemment (cf. supra c. 5). Au surplus, cette variante ne saurait être allouée au titre de passage nécessaire dès lors que la variante A de H. _____ est réalisable. Cette dernière variante implique certes une prolongation d'une quinzaine de mètres du chemin existant. Toutefois, dès lors que la servitude de passage doit permettre l'accès à la parcelle de l'appelant, que son assiette est indéterminée et doit être définie par les besoins du fonds dominant, que les intimés ne veulent pas d'un maintien de la situation actuelle qui ne peut leur être imposée, au vu des motifs cités précédemment, et que cette variante est conforme au texte même de la servitude, son emprise n'étant pas supérieure à trois mètres de large, elle doit être admise. En effet, il s'agit de la seule variante permettant d'accéder jusqu'à un endroit de la parcelle n° 2**** sur lequel il est possible de construire des places de stationnement sans que l'emprise du droit de passage sur la parcelle n° 7**** n'excède ce qui est strictement nécessaire à la notion de passage. En outre, rien n'indique, en l'état, que cette variante ne serait pas admise par le SDT, les conjectures émises par l'appelant à ce propos n'étant pas établies. e) Ainsi, il y a lieu d'admettre partiellement la conclusion 12 de l'appelant en ce sens qu'il est autorisé à utiliser la servitude litigieuse selon la variante A – et non la variante B comme le demande l'appelant – du projet de H. _____ proposée par l'expert de Aragao, étant observé qu'il s'agit d'un minus – et non d'un aliud – dès lors que les deux variantes sont identiques, sinon que la variante B implique que la profondeur de la zone de manœuvre ait été portée à 6 m sur la parcelle n° 7****. En outre, dès lors que cette variante n'élargit pas l'assiette de la servitude de passage – contrairement à la variante B préconisée par l'appelant –, il n'y a pas lieu de fixer une indemnité due par l'appelant. L'appelant doit ainsi être autorisé à utiliser la servitude n° 3**** à pied et pour tous véhicules, jusque et y compris la surface hachurée sur la figure n° 12 de la variante A de l'expertise P. _____ selon la copie suivante :

E. 7

a) Il reste la question des restrictions à l'usage de la servitude, l'appelant se plaignant de la pose d'une barrière saisonnière qu'il doit ouvrir, d'une part, et du fait que le passage des vaches endommage le chemin qu'il entretient, d'autre part. b) Le propriétaire grevé ne peut en aucune manière empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (art. 737 al. 3 CC). Le propriétaire du fonds servant ne peut donc en user d'une manière qui gênerait sensiblement l'exercice de la servitude tel que l'autorise une interprétation correcte (cf. Piotet, op. cité, n. 356, p. 111). Il faut effectivement distinguer deux problématiques, résultant d'une part des actes du propriétaire (en l'espèce J. _____ SA) et, d'autre part, de ceux de l'exploitant du domaine (en l'occurrence A.F. _____). c) Dans l'arrêt du 5 mars

1987 déjà cité plus haut (ATF 113 II 151, JT 1987 I 671), le Tribunal fédéral s'est posé la question de savoir dans quelle mesure le propriétaire du fonds servant peut clore celui-ci malgré une servitude de passage. Pour y répondre, soit pour déterminer si l'installation d'une barrière tombe sous le coup de l'article 737 al. 3 CC, il faut tenir compte des circonstances de l'espèce et comparer les intérêts respectifs des parties (soit, d'une part, celui du propriétaire du fonds servant à se clôturer et, d'autre part, celui du propriétaire du fonds dominant à pouvoir passer librement), sous réserve de ce que peut prévoir la convention sur laquelle se fonde la servitude (Liver, Zürcher Kommentar, nn. 80 ss ad art. 737 CC; ATF 113 II 151 c. 5, JT 1987 I 671, SJ 1988 225). Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a considéré que l'intérêt de tout propriétaire d'une villa à pouvoir atteindre son domicile sans devoir recourir aux manœuvres qu'imposent l'ouverture et la fermeture du portail plusieurs fois par jour était manifeste. In casu, la barrière litigieuse n'existait pas lors de la constitution de la servitude et avait été posée peu avant l'ouverture d'action, plus de dix ans après la constitution de la servitude. De plus, il était possible de clore le fonds servant sans toucher à l'assiette de la servitude. Dans de telles conditions, le Tribunal fédéral a considéré que l'intérêt du propriétaire du fonds servant à empiéter sur l'assiette de la servitude par une barrière partiellement fixe et par un portail était particulièrement tenu. La situation de l'espèce est manifestement toute autre. Il s'agit d'un passage au travers d'un pâturage faisant partie d'une exploitation agricole. L'appelant ne peut soutenir que son intérêt à ne pas sortir de son véhicule pour ouvrir la barrière l'emporterait sur la nécessité de clôturer un espace dans lequel paissent des bovins. La conclusion visant à faire interdire aux intimés de mettre quelque obstacle que ce soit sur le chemin doit donc être rejetée. d) L'action du bénéficiaire de la servitude en élimination du trouble apporté à l'exercice de son droit doit être intentée à l'auteur du trouble même si celui-ci n'est titulaire d'aucun droit réel sur l'immeuble grevé (ATF 91 II 339 ; JT 1966 I 242). En l'espèce, l'appelant se plaint du fait que le passage des vaches sur le chemin qu'il entretient, conformément à l'art. 741 CC, endommage celui-ci. C'est à juste titre qu'il s'en prend à l'exploitant agricole, à savoir A.F. _____, et pas seulement selon l'art. 737 al. 3 CC à la société propriétaire du terrain. Les déclarations du témoin [...] et les photographies figurant au dossier sous pièce 37 démontrent que des dégâts ont été causés par le bétail sur le chemin faisant l'objet de la servitude de passage. Certes, les vaches se déplacent naturellement sur l'ensemble du pâturage. Toutefois, ces dégâts pourraient être aisément évités par la pose de clôtures simples, dont il n'est pas nécessaire qu'elles soient permanentes ; par exemple un fil électrique suffirait et ne serait nécessaire que lors des périodes de pâturage. Cela apparaît d'autant plus exigible de la part des intimés que ceux-ci ont protégé le chemin d'accès à « [...] », pourtant lui aussi situé sur le pâturage, avec de solides barrières en bois. Il convient donc d'exiger du propriétaire qu'il n'use pas de son pâturage d'une manière qui gêne sensiblement l'exercice de la servitude tel que l'autorise une interprétation correcte (cf. Piolet, op. cit., n° 356 p. 111). Les conclusions du demandeur doivent donc être admises dans cette mesure. En revanche, il n'apparaît pas nécessaire en l'état de menacer les intimés des peines prévues à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311.0), dès lors que rien n'indique qu'ils ne respecteront pas l'injonction qui leur est faite.

E. 8

a) En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le jugement de première instance réformé en ce sens que B. _____ est autorisé à utiliser la servitude de passage n° 3***** à pied et pour tous véhicules selon la variante A figurant en page 15 de l'expertise judiciaire et qu'il est ordonné à J. _____ SA, B.F. _____ et A.F. _____ de poser à leurs frais

une barrière électrique amovible permettant d'empêcher que le bétail n'endommage le chemin faisant l'objet de la servitude. b) Il faut considérer que le demandeur B. _____ obtient gain de cause en première instance à raison de cinq sixièmes. Les frais judiciaires de première instance ayant été mis par 11'402 fr. 30 à la charge de B. _____ et de pleins dépens s'élevant à 2'500 fr., les défendeurs J. _____ SA, B.F. _____ et A.F. _____ verseront des dépens de première instance de 11'585 fr. au demandeur B. _____. c) S'agissant des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 62 al. 1 et 6 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), ils doivent être mis à la charge de l'appelant à raison d'un sixième, soit 666 fr., et à la charge des intimés, solidairement entre eux, à raison de cinq sixièmes, soit 3'334 francs. d) La charge des dépens est évaluée à 2'500 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 de l'appelant à raison d'un sixième et des intimés à raison de cinq sixièmes, les intimés verseront en définitive à l'appelant la somme de 1'666 fr. à titre de dépens.

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