

VD_FINDINFO HC / 2015 / 842 vom 21. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___842

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 842 du 21 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 842 del 21 agosto 2015

Regeste

SERVITUDE, SERVITUDE FONCIÈRE, DROIT DE PASSAGE NÉCESSAIRE, MODIFICATION DE LA SERVITUDE | 691 CC, 694 CC, 19 al. 1 LAT

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 5C.145/2004 du 2 septembre 2004 c. 1.2 et 1.4), les litiges ayant pour objet l'octroi d'un passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC constituent des contestations patrimoniales (ATF 92 II 62 c. 2 à 4 ; ATF 80 II 311 c. 1). Est déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse l'augmentation de valeur que la servitude de passage nécessaire procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 95 II 17 c. 1; 92 II 62 c. 2 à 5 ; ATF 82 II 123 c. 1 ; ATF 81 II 193 c. 1). En vertu de l'art. 93 al. 1 CPC, en cas de consorité simple ou de cumul d'actions, les prétentions sont additionnées à moins qu'elles ne s'excluent. Cette disposition s'applique mutatis mutandis notamment dans l'hypothèse où des prétentions multiples émanant de parties différentes sont réunies à la suite d'une jonction de causes (Tappy, CPC commenté, 2011, n. 20 ad art. 93 CPC). b) En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. s'agissant de l'appel formé par C. _____ et C.P. _____, le total des conclusions litigieuses en procédure d'appel atteignant 42'111 francs. S'agissant des époux Q. _____, les conclusions litigieuses ne totalisent que 8'799 fr. 60. On constate toutefois que les deux appels ont trait à un litige indissociable, la servitude de passage ayant été concédée sur plusieurs biens-fonds à la fois. Du reste, la valeur que la servitude de passage nécessaire procurerait au fonds dominant est incontestablement largement supérieure à 10'000 francs. Il s'ensuit que, formés en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui y ont un 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 fr., les appels sont recevables.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La violation du droit, au sens de l'art. 310 let. a CPC, doit s'entendre largement et vise toute application incorrecte du droit écrit ou non écrit, qu'il s'agisse de droit matériel ou de la procédure, du droit fédéral ou du droit cantonal (Jeandin, in Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 2 ad 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 (JdT 2011 III 43).

E. 3

a) Les appelants C._____ et C.P._____ soutiennent qu'un accès à la parcelle des intimés existe déjà par le biais d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à la charge de la parcelle n° 30._____ ([...]) et exclut qu'il y ait lieu à accorder un passage supplémentaire à la charge de leur parcelles. Subsidiairement, même s'il fallait accorder un passage supplémentaire aux intimés, les appelants C._____ et C.P._____ font valoir que le passage le plus naturel vers la voie publique est celui qui passe par les parcelles n os [...] et [...], par lesquelles tous les propriétaires des parcelles se situant en contrebas du chemin [...] accèdent à leurs fonds. Il s'ensuit que, logiquement, les intimés dont la parcelle se situe également en contrebas du chemin [...] devraient aussi passer par cette voie, qui est de surcroît déjà équipée par une route carrossable, pour rejoindre leur parcelle. Enfin, toujours à titre subsidiaire, pour le cas où les intimés se verraient accorder un passage supplémentaire, cette fois en empruntant le chemin [...], les appelants C._____ et C.P._____ soutiennent qu'aucun motif ne commanderait de s'écarter des montants d'indemnisation établis par l'expert [...] dans son rapport du 16 janvier 2014. Quant aux appelants A._____ et Q._____, ils reprochent similairement au premier juge d'avoir procédé à une appréciation manifestement inexacte des faits en retenant que la parcelle n° 20._____, copropriété des intimés, ne bénéficiait pas d'une issue suffisante sur la voie publique au sens de l'art. 694 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210). A titre subsidiaire, ils font grief au premier juge d'avoir retenu à tort que le passage nécessaire devait être exercé par leur fonds, dès lors qu'il existe un accès plus naturel et moins dommageable. Enfin, toujours à titre subsidiaire, les appelants A._____ et Q._____ reprochent au premier juge de s'être écarté de manière arbitraire des conclusions du rapport d'expertise du 16 janvier 2014 quant à l'évaluation du montant de la pleine indemnité due par les intimés aux appelants en cas d'octroi contesté du droit de passage nécessaire. b/aa) 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 ; ATF 120 II 185 c. 2a ; ATF 117 II 35 c. 2 ; cf. également Steinauer, op. cit., nn. 1863 ss, pp. 237 ss ; Caroni-Rudolf, *Der Notweg*, thèse Berne 1969, pp. 55 ss). En cas de doute, le droit au passage nécessaire doit être dénié (Rey/Strebel, in *Basler Kommentar*, 4 e éd., Bâle 2011, n. 11 ad art. 694 CC ; Waldis, *Das Nachbarrecht*, 4 e éd., Zurich 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 ; ATF 85 II 392 c. 1b ; ATF 80 II 311 c. 2 et les références citées), pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire (TF 5C.312/2001 du 4 février 2002 c. 3a et les références citées ; ATF 84 II 614 c. 3 ; ATF 93 II 167 c. 2). Il est ainsi considéré qu'un accès ne fait pas totalement défaut lorsque le propriétaire du fonds dispose d'un droit de servitude sur un fonds voisin (Meier-Hayoz, *Berner Kommentar*, n. 45 ad art. 694 CC ; Caroni-Rudolf, op. cit. p. 69) et qu'il peut l'utiliser, le cas échéant, en l'aménageant sans frais disproportionnés

(Meier-Hayoz, op. cit., n. 47 ad art. 694 CC ; TF 5C.40/2006 du 18 avril 2006 c. 3.1). Le seul fait qu'un tel aménagement puisse avoir un coût important n'est pas suffisant pour retenir que l'aménagement ne pourrait être réalisé sans frais disproportionnés. A cet égard, la disproportion doit s'examiner par rapport à la valeur du bien-fonds et à son utilisation à fin d'habitation (TF 5C.40/2006 du 18 avril 2006 c. 3.2). Selon les conceptions actuelles, dans un périmètre où se trouvent des maisons d'habitation ou de vacances, un propriétaire foncier a droit en principe à un accès général à son immeuble avec un véhicule à moteur, pour autant que la situation topographique le permette (ATF 136 III 130 précité ; TF 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 c. 4.3.3 et les références citées ; CREC I 16 novembre 2011/275 c. 2b et les références citées aux ATF 107 II 323 c. 2 et ATF 101 II 317 c. 3 ; CREC I 25 mai 2007/251 c. 4a). On ne saurait cependant en déduire de manière générale l'existence d'une nécessité au sens de l'art. 694 CC, celle-ci dépendant en définitive de l'ensemble des circonstances du cas concret (ATF 136 III 130 précité et les références citées ; TF 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 c. 4.3.3 ; TF 5C.225/2003 du 23 décembre 2003 c. 7). Le passage nécessaire doit permettre au propriétaire de rejoindre son bien-fonds ; il n'est en revanche pas nécessaire de pouvoir se rendre en voiture jusque devant la porte de la maison (TF 5C_327/2001 du 21 mars 2002 c. 3b et les arrêts cités). Le juge appelé à statuer sur une demande de passage nécessaire doit d'abord examiner s'il existe une véritable nécessité que le propriétaire demandeur obtienne le passage nécessaire à travers le fonds d'un autre propriétaire. Ce n'est que dans un deuxième temps, si la nécessité d'un passage par un fonds voisin est reconnue, qu'il y a lieu de déterminer, conformément à l'art. 694 al. 2 CC, par quel fonds voisin le passage nécessaire doit être exercé (CREC I 1^{er} décembre 2011/290 c. 3). L'action tendant à l'octroi d'un passage nécessaire est soumise au principe de disposition et à la maxime des débats ; le demandeur supporte le fardeau de la preuve et le fardeau de l'allégation objectif des conditions du passage nécessaire de l'art. 694 al. 1 CC, conformément à l'art.

E. 8

CC (TF 5C.40/2006 du 18 avril 2006 c. 8). bb) Dans un arrêt rendu le 27 juin 2000 sous la référence 5C.255/1999, le Tribunal fédéral s'est penché de manière concrète sur le cas d'un accès à une maison unifamiliale érigée sur un terrain en pente. L'accès à cette maison s'exerçait, depuis une voie publique située à une altitude inférieure de 12 mètres, par un chemin d'une longueur d'environ 50 mètres, d'une largeur de 80 centimètres et comportant quelque quarante marches d'escalier, inscrit comme servitude de passage à pied sur deux parcelles sises au nord du fonds dominant. Le Tribunal fédéral a considéré qu'un tel chemin n'offrait pas un accès suffisant au regard de l'utilisation du fonds, dès lors qu'il ne pouvait que difficilement être utilisé par des personnes âgées ou handicapées, qu'il ne pouvait être emprunté ni par des poussettes ou des chaises roulantes, ni par des voitures à bras pour le transport de biens, et qu'il ne pouvait être transformé en un chemin carrossable. Dans un arrêt ultérieur (TF 5C_327/2001 du 21 mars 2002), le Tribunal fédéral a confirmé cette dernière jurisprudence. Dans le cas d'espèce, le seul moyen d'accéder à l'habitation, implantée au sommet d'une assez forte pente, était d'emprunter un escalier de quarante-six marches – dont la partie inférieure faisait l'objet d'une servitude de passage à pied sur une autre parcelle –, puis de suivre un sentier en lacets jusqu'à l'entrée de l'habitation, située quelque 12 ou 13 mètres plus haut que le pied de l'escalier, lequel ne pouvait que difficilement être emprunté par des personnes âgées ou handicapées, excluait l'utilisation de chaises roulantes, de poussettes et de voitures à bras, et rendait excessivement difficile, sinon impossible, la livraison d'objets lourds et encombrants tels que gros meubles,

lave-linge, chauffe-eau ou matériaux de construction. Le Tribunal fédéral a considéré qu'un tel accès ne correspondait manifestement pas aux besoins actuels d'une maison d'habitation, d'autant qu'en l'occurrence, rien ne permettait de penser que cet accès pouvait être transformé en un accès suffisant, moyennant par exemple la construction d'un ascenseur ou d'un monorail, sans frais disproportionnés. cc) Si un propriétaire dispose d'un accès suffisant à sa parcelle, la comparaison des coûts de l'aménagement sans solliciter un propriétaire voisin avec les coûts du recours à un passage nécessaire ne constitue pas un critère pertinent : même si les premiers sont sensiblement plus élevés, mais restent dans un rapport raisonnable avec l'utilisation ou l'exploitation qu'ils permettent, le propriétaire voisin ne peut pas être sollicité (CREC II 6 juillet 2004/420 c. 3.3 ; Simonius / Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I, 1995, p. 449 n. 80; cf. Caroni - Rudolf, op. cit., p. 65; cf. aussi ATF 80 II 311 c. 3 : s'agissant de savoir si un propriétaire a en principe le droit de réclamer un passage nécessaire, il importe peu que son intérêt à obtenir le passage soit plus grand que l'intérêt du voisin à le refuser). dd) En droit public, l'octroi d'un permis de construire implique que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT [loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 ; RS 700]). Un terrain est équipé notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès suffisants (art. 19 al. 1 LAT). L'accès est suffisant lorsqu'il permet d'accéder aussi bien aux utilisateurs des bâtiments qu'aux véhicules des services publics. Du point de vue du droit public fédéral, il suffit qu'une route d'accès carrossable conduise suffisamment près des bâtiments et des installations. La route carrossable ne doit pas nécessairement arriver jusqu'à l'immeuble à bâtir ou même jusqu'à chacun des bâtiments ; il suffit au contraire que les utilisateurs et les visiteurs puissent arriver avec un véhicule à moteur (ou avec un moyen de transport public) à une proximité suffisante et de là à pied par un chemin jusqu'au bâtiment ou à l'installation (ATF 136 III 130 c. 3.2.2). La confrontation des exigences relatives à un accès suffisant en droit public et au passage nécessaire du droit privé montre qu'en règle générale, un passage n'est pas nécessaire au sens de l'art. 694 CC là où un terrain est équipé d'une desserte selon le droit public. Si un terrain est équipé dans le cadre d'un projet de construction, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire doit élucider la question et établir que la condition d'un accès suffisant est satisfaite. Dans un procès concernant un passage nécessaire, le tribunal civil peut donc en principe se fonder sur l'autorisation de construire passée en force, d'autant que l'accès suffisant du droit public doit normalement satisfaire à des exigences plus élevées que le passage nécessaire de droit privé ; il convient toutefois de réserver la preuve que le droit civil confère exceptionnellement une prétention allant plus loin que le droit public. La décision par laquelle l'autorité compétente constate, de manière définitive, qu'il existe, selon le droit public, un accès suffisant à un bien-fonds constitue le point de départ de l'appréciation judiciaire de la nécessité d'un passage au sens de l'art. 694 CC. En pareil cas, le juge civil doit dès lors examiner uniquement si, sur le vu de l'ensemble des circonstances du cas concret, la nécessité d'un passage définie par le droit privé a disparu ou non (ATF 136 III 130 c. 3.3.4 et 3.3.5). c) En l'espèce, après avoir estimé que l'accès à la voie publique depuis la parcelle n° 20. _____ était insuffisant « selon les conceptions actuelles et au regard de la jurisprudence » (art. 694 al. 1 CC), le premier juge a examiné à quel endroit la servitude de passage nécessaire devait être constituée (art. 694 al. 2 CC). Dès lors que l'inspection locale et le rapport d'expertise avaient permis de constater que le réaménagement de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules grevant la parcelle n° 30. _____ impliquerait la mise en œuvre de travaux extrêmement importants, le

premier juge a retenu « [qu'il était] à l'évidence plus simple « pratiquement » et bien moins coûteux de constituer une servitude d'accès sur le chemin existant plutôt que de procéder à des travaux de démolition importants, qui entraveraient gravement les propriétaires de la parcelle n° 30. _____ dans leurs droits, s'avèreraient très coûteux et provoqueraient de fortes nuisances pour l'ensemble du quartier pendant la durée des travaux ». d) Il est constant que la parcelle n° 20. _____, propriété des intimés, dispose d'un accès à la voie publique par le sud, à savoir par l'avenue [...], au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules ([...]) à charge de la parcelle n° 30. _____, située en contrebas, sur toute sa longueur et sur une largeur de deux mètres. Il est également constant que, malgré l'existence de cette servitude, l'accès par le sud est en l'état actuel impraticable en véhicule automobile, le chemin actuel variant d'une largeur entre 1.5 et 2 mètres et comprenant dans sa partie basse une première série de trente et une marches d'escalier, puis après un virage, une nouvelle série de douze marches. En outre, un garage et une terrasse du bâtiment érigé sur la parcelle n° 30. _____ empiètent en partie sur l'emprise de la servitude [...]. A cet égard, lors de l'inspection locale, le premier juge a constaté que le droit de passage existant, à savoir la servitude [...], était constitué d'un escalier et qu'il serait nécessaire, pour permettre le passage d'une voiture, de détruire une partie d'un garage et la partie d'une terrasse. Selon le rapport d'expertise établi en cours de procédure de première instance, la servitude [...], dont l'implantation actuelle ne respecte pas le tracé figurant au Registre foncier, est susceptible d'être aménagée pour servir de voie d'accès carrossable à la parcelle des demandeurs. Toutefois, selon l'expert, le rétablissement de la servitude sur son assiette nécessiterait des travaux importants tels que la démolition des murs de soutènement, la suppression d'une fenêtre du rez-de-chaussée du bâtiment n° [...], ainsi que la démolition du balcon empiétant sur le tracé de la servitude. De l'avis de l'expert, cet aménagement aurait un coût important et engendrerait des nuisances démesurées, tant pour le propriétaire de la parcelle n° 30. _____ que pour celui de la parcelle n° 20. _____. Comme le relèvent les appelants C. _____ et C.P. _____, il est constant que la servitude [...] n'est pas seulement prévue pour le passage à pied, mais également pour tous les véhicules, de sorte que les arrêts fédéraux (TF 5C.255/1999 du 27 juin 2000 et TF 5C_327/2001 du 21 mars 2002) et cantonaux (CREC I 12 septembre 2001/501) cités par le premier juge, dans lesquels seul un accès à pied était juridiquement possible, ne fournissent aucune solution dans la présente espèce. De même, c'est à raison que les appelants C. _____ et C.P. _____ font valoir que les nuisances occasionnées aux propriétaires de la parcelle n° 30. _____, à la charge de laquelle la servitude de passage [...] est inscrite, sont sans pertinence. Il incombait en effet à ceux-ci de respecter l'assiette de la servitude qu'ils ne pouvaient ignorer au moment où ils ont aménagé leur parcelle. Dès lors que la parcelle des intimés est au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules et qu'il est établi par expertise que cette servitude existante est aménageable pour permettre un accès par un véhicule, les intimés, à qui incombe pourtant le fardeau de la preuve de la réalisation des conditions d'octroi d'un passage nécessaire, n'ont pas apporté cette preuve. Du moment qu'une servitude existante garantit un accès suffisant, il n'importe pas de savoir, au sens de l'art. 694 CC, si un accès plus commode ou moins onéreux pourrait être réalisé ailleurs. Les intimés ne sauraient être suivis lorsqu'ils affirment que l'aménagement de la servitude existante sur son assiette pour permettre l'accès par un véhicule serait « pratiquement impossible », puisqu'il résulte au contraire des constatations de l'expert que rien – et en particulier la déclivité du terrain, dont l'expert avait connaissance et qu'il a ainsi prise en considération – ne permet de mettre en cause que la

servitude est aménageable pour permettre un accès par un véhicule. Comme il a été relevé plus haut (cf. 3b/cc supra), si un propriétaire dispose d'un accès suffisant à sa parcelle, la comparaison des coûts de l'aménagement sans solliciter un propriétaire voisin avec les coûts du recours à un passage nécessaire ne constitue pas un critère pertinent : même si les premiers sont sensiblement plus élevés, mais restent dans un rapport raisonnable avec l'utilisation ou l'exploitation qu'ils permettent, le propriétaire voisin ne peut pas être sollicité. En l'espèce, les intimés n'ont jamais allégué, ni établi, que l'aménagement de la servitude de passage [...] pour permettre l'accès à leur parcelle par un véhicule générerait pour eux des coûts disproportionnés, étant relevé à cet égard que, même si l'on ignore la valeur du bien-fonds des intimés, les seuls coûts de la villa de deux appartements dont la construction est prévue après démolition de la villa existante étaient estimés à 920'000 fr. dans leur demande de permis de construire. Il incombait aux intimés, qui supportaient le fardeau de la nécessité du passage, de faire porter l'expertise sur le caractère disproportionné des aménagements au sens précité, ce qu'ils n'ont pas fait. En définitive, dès lors que les intimés n'ont pas apporté la preuve du caractère disproportionné de l'aménagement de la servitude [...] ni par conséquent la preuve du caractère nécessaire du droit de passage exigé des appelants au sens de l'art. 694 CC, c'est à tort que le premier juge a retenu, en se fondant sur la seule constatation de l'expert selon laquelle les travaux d'aménagement auraient un « coût important », qu'il était « plus simple » et « bien moins coûteux » de constituer une servitude d'accès sur le chemin existant plutôt que de procéder à des travaux d'aménagement importants. 4. a) Il s'ensuit que les appels, fondés, doivent être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que les conclusions de la demande déposée le 27 juin 2011 par B.M._____ et A.M._____ sont intégralement rejetées. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 11'500 fr., doivent en conséquence être mis à la charge des demandeurs (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux, et les demandeurs, solidairement entre eux, doivent verser une indemnité de 6'000 fr. aux défendeurs C._____ et C.P._____ à titre de dépens de première instance, étant précisé que les défendeurs A._____ et Q._____ n'ont pas droit à des dépens pour ce stade de la procédure, dès lors qu'ils n'étaient pas assistés d'un mandataire professionnel en première instance. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'431 fr. pour l'appel interjeté par C._____ et C.P._____ et à 688 fr. pour l'appel interjeté par A._____ et Q._____, soit au total 2'119 fr. pour les deux appels (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront en outre aux appelants C._____ et C.P._____ une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), ainsi que la somme de 1'431 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Ils verseront également aux appelants A._____ et Q._____ une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC) ainsi que la somme de 688 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). 5. Il convient enfin, en application de l'art. 334 al. 1 CPC, de rectifier d'office le dispositif adressé aux parties le 25 août 2015 en ce sens qu'il concerne A.M._____ et non pas C.M._____.