

VD_FINDINFO HC / 2018 / 762 vom 29. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___762

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 762 du 29 août 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 762 del 29 agosto 2018

Regeste

SERVITUDE FONCIÈRE, SERVITUDE PERSONNELLE, DROIT DE PASSAGE
NÉCESSAIRE | 694 CC, 781 CC

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (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., 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les réf. cit.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 3.1

En l'espèce, la demanderesse et intimée à l'appel a requis l'inscription d'une nouvelle servitude de passage à pied et pour tous véhicules, en sa faveur et en faveur des ayants droit à la servitude RF n° [...], sur la parcelle de base n° [...], respectivement sur les unités PPE n° os [...], propriété des appelants, d'une largeur de 3.5 mètres sur le bord est desdites parcelles, du nord au sud, ainsi que l'emprise de deux pattes d'oies. Elle a fondé sa demande sur l'art. 694 CC.

E. 3.2

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. Le droit de passage nécessaire prévu par l'art. 694 al. 1 CC implique, comme d'autres restrictions légales directes à la propriété (par ex. la conduite et la fontaine

nécessaires), une « expropriation privée » (ATF 136 III 130 consid. 3.1 ; 114 II 230 consid. 4a). Le Tribunal fédéral fait donc dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes (ATF 136 III 130 consid. 3.1). La créance tendant à la constitution de la servitude appartient au (co)propriétaire du fonds ainsi qu'au titulaire d'un droit distinct et permanent immatriculé ou d'une mine sur ce fonds, à l'exclusion d'autres titulaires de droits en relation avec le fonds. La créance est dirigée contre le propriétaire du fonds qui doit être grevé ainsi que contre tous ceux dont les droits réels limités sur ce fonds seraient lésés par la constitution de la servitude (Steinauer, Droits réels, tome II, 3^e éd, p. 241, no 1866a ; Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II. Art. 457-977 ZGB und Art. 1-61 SchIT ZGB,

E. 3.3

La servitude dont la constitution est requise par l'intimée n'est pas une servitude foncière, liée aux parcelles n os [...], [...] et [...] dont l'intimée est propriétaire, mais une servitude personnelle. Faute de remplir une autre qualification, elle doit être considérée comme une autre servitude au sens de l'art. 781 CC. Aux termes de cette disposition, le propriétaire peut établir, en faveur d'une personne quelconque ou d'une collectivité, d'autres servitudes sur son fonds, à la condition que le fonds se prête à une jouissance déterminée, par exemple, pour des exercices de tir ou pour un passage (al. 1). Ces droits sont incessibles, sauf convention contraire, et l'étendue en est réglée sur les besoins ordinaires de l'ayant droit (al. 2). Les dispositions concernant les servitudes foncières sont d'ailleurs applicables (al. 3). Contrairement à la servitude foncière, qui peut reposer sur une restriction légale à la propriété foncière, notamment sur le droit de passage nécessaire tel que prévu par l'art. 694 al. 1 CC, forçant le propriétaire du fonds servant à l'accorder (Steinauer, Droits réels, tome II, p. 416, n o 2226), la loi ne prévoit pas de droit à la constitution d'une servitude personnelle irrégulière. Celle-ci doit reposer sur un contrat (TF 5P.363/1996 du 18 novembre 1996 consid. 6 ; dans ce sens également : Steinauer, Droits réels, tome III, p. 140 n o 2575, qui ne mentionne que la constitution par contrat en la forme authentique). En cas de constat d'un droit de passage nécessaire, seule l'inscription d'une servitude foncière peut être requise auprès du juge et ordonnée par lui (TF 5P.363/1996 précité consid. 6). Il résulte de ce qui précède que l'intimée n'était pas fondée à invoquer l'art. 694 al. 1 CC afin d'obtenir l'inscription en sa faveur et en faveur des ayants-droit à la servitude RF n o [...] d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules. Sa conclusion en inscription forcée d'une telle servitude aurait ainsi dû être rejetée. 4. 4.1 Au demeurant, l'intimée est d'une part propriétaire des parcelles n os [...], [...] et [...], d'autre part titulaire d'une concession de port n o [...] qui lui a été cédée le 30 novembre 2010. Il convient de distinguer ces deux qualités et les deux usages qui en résultent. 4.2 4.2.1 L'intimée réclame de pouvoir accéder depuis la route située à l'ouest des parcelles n os [...] et [...] à [...] (DP [...]) au chantier naval bâti sur les parcelles n os [...] et [...] dont elle est propriétaire. Elle ne réclame toutefois pas la constitution d'une servitude foncière, mais la constitution d'une servitude personnelle, et ce non pas seulement en faveur du propriétaire qu'elle est, mais de tous ayants-droit à la servitude RF [...]. Même à admettre que l'art. 694 CC soit invocable dans ce cas de figure, les conditions strictes posées par cette disposition ne seraient pas remplies pour les raisons suivantes. 4.2.2 L'intimée invoque être titulaire de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules RF n o [...]. La question de sa titularité – contestée – peut rester ouverte. En effet, on peut déduire à tout le moins du texte de cette servitude que l'intimée est autorisée à utiliser la voie y afférente notamment en véhicule automobile, pour l'exploitation du chantier naval comme le prévoit l'extrait du registre des droits. Cette voie lui permet – ainsi

qu'aux bénéficiaires de la servitude RF n o [...] – d'accéder en véhicule tout près de ses parcelles n os [...] et [...], celles-ci étant ensuite joignables par un passage public large de deux mètres que l'intimée peut également emprunter. Sur ce point, on notera encore qu'en 1987, [...], alors titulaire de la concession de port, avait convenu avec le propriétaire de la parcelle de base n o [...] de cette servitude de passage. C'est dire qu'il estimait à l'époque que l'exploitation du chantier naval ne nécessitait pas un accès plus large, notamment par la parcelle de base n o [...]. A cet égard encore, on relève que le slip se trouvant côté est, soit côté lac, des parcelles n os [...] permet de sortir les bateaux à moteur (soit actuellement la quasi totalité des bateaux occupant le port (cf. témoin [...]) de l'eau et de les amener juste devant le chantier naval, les bateaux pouvant préalablement être amenés en véhicule et mis à l'eau au port de [...] situé à proximité (rapport d'expertise [...], p. 6 ; déclarations de M. [...] et témoin [...]). C'est dire que le passage nécessaire, depuis la route en véhicule ou depuis le lac en bateau, aux parcelles n os [...] est suffisant au sens de l'art. 694 al. 1 CC, compte tenu de la jurisprudence stricte précitée, pour assurer l'exploitation conforme à la destination du fonds. Il n'apparaît en revanche pas indispensable à celle-ci que les bateaux, outre de pouvoir être amenés par l'eau devant le chantier naval, puissent également l'être par automobile, jusque devant ledit chantier. Au demeurant, l'intimée a acquis les parcelles n os [...] en décembre 2010. A cette période, les parcelles n os [...] ne disposaient d'aucun autre accès que ceux précités. Selon le rapport d'expertise [...], les parcelles n o s [...] sont accessibles par la parcelle n o [...], qui elle-même jouxte la voie publique à laquelle l'intimée réclame que ses autres parcelles n os [...] aient accès. Cela ressort encore du plan joint à la concession de port n o [...] et établi le 30 novembre 2010 et de l'extrait du registre foncier de cette parcelle, datée du 12 octobre 2011. Il n'apparaît pas que l'intimée ait procédé à des constructions sur la parcelle n o [...], qui n'est ainsi pas construite. Conformément à l'art. 694 al. 2 CC, à supposer cette disposition applicable, si la nécessité d'un droit de passage devait être admise pour accéder depuis la route aux parcelles n os [...], celui-ci devrait être mis en œuvre sur la parcelle n o [...] et non pas sur la parcelle de base n o [...]. A cet égard à nouveau, l'intimée ne démontre pas que le chantier naval se trouvant sur les parcelles n os [...] devrait nécessairement être accessible depuis la route, en automobile, par son côté est, soit côté lac. Que les parcelles n os [...] ne soient pas traversables sans frais, comme le retient l'expert [...], est ainsi ici sans pertinence. Il convient en effet de distinguer d'une part l'accès aux immeubles de l'intimée, d'autre part son souhait de relier le port à la route, question qui sera examinée ci-dessous. L'accès nécessaire aux parcelles n os [...], s'il avait dû être admis, aurait ainsi pu intervenir par le traversement sans difficulté de la parcelle n o [...] non construite, l'intimée ne démontrant pas qu'un tel accès engendrerait des frais disproportionnés, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'admettre un droit de passage supplémentaire par la parcelle de base n o [...]. Il résulte de ce qui précède que la conclusion en constitution d'une servitude personnelle prise aurait dû être rejetée, pour ces motifs également, en tant qu'elle tendait à relier les parcelles n os [...] à la route se trouvant à l'ouest de la parcelle n o [...].

4.3 4.3.1 L'intimée requiert la constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les 3.5 mètres bordant la partie est de la parcelle de base n o [...] également en vue de pouvoir utiliser les installations du port.

4.3.2 Les installations auxquelles l'intimée souhaite pouvoir accéder en véhicule, notamment le slip et la grue, ne se trouvent pas sur ses propriétés, mais sur le domaine public. L'intimée n'agit ainsi pas comme propriétaire d'un fonds disposant d'un accès insuffisant. Elle agit uniquement comme titulaire de la concession de port n o [...], en vue d'exploiter cette concession, respectivement de permettre aux usagers du port de

l'exploiter. Cette concession a été octroyée, respectivement renouvelée pour une durée de 30 ans. Elle ne peut ainsi pas être inscrite en tant qu'immeuble au registre foncier (art. 22 al. 1 let. a ch. 2 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]). L'intimée ne prétend pas non plus qu'elle l'aurait été à titre de droit distinct et permanent (cf. art. 2 LCC [loi sur l'utilisation des lacs et cours d'eau dépendant du domaine public du 5 septembre 1944 ; RS 731.01]). Il s'agit d'un droit de nature publique (Steinauer, Droits réels, tome I, 5 e éd., p. 249 n° 686). L'intimée ne se prévaut d'aucune disposition de droit public, notamment au sens des art. 680, 695 ou 702 CC, qui lui accorderait, du fait de la titularité du droit précité, un droit d'utiliser la partie est de la parcelle privée n o [...] sur une largeur de 3.5 mètres. Il n'apparaît pas qu'il en existe. Force est donc de souligner que l'intimée n'agit pas en tant que propriétaire d'une parcelle ou comme titulaire d'un droit distinct et permanent immatriculé, qui n'aurait pas d'issue suffisante sur le domaine public, mais comme titulaire d'une concession de droit public. Elle ne fait ainsi pas partie des titulaires pouvant se prévaloir de l'art. 694 al. 1 CC. Le droit de passage qui est prévu par l'art. 694 CC, qui doit être interprété restrictivement, vise en effet le but légal d'assurer l'aménagement d'un passage nécessaire à toute propriété (Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II. Art. 457-977 ZGB und Art. 1-61 SchIT ZGB, 5 e éd., Bâle 2015, n o 2 ad art. 694 ZGB). Il ne saurait être invoqué par un tiers qui, non pas en tant que propriétaire, mais en tant que titulaire d'une concession, désire, afin d'exploiter celle-ci comme il l'entend, réduire les droits de propriété des propriétaires voisins du lieu sur lequel la concession a été accordée. L'intimée ne saurait ainsi fonder sa conclusion en constitution d'une servitude sur l'art. 694 CC. Au demeurant, l'art. 694 CC eût-il été jugé invocable par l'intimée dans un tel cas de figure que les conditions posées par celui-ci n'auraient pas été remplies : la concession porte sur le droit d'exploiter un port. Or le port se situe sur le domaine public. On ne voit dès lors pas que les bateaux, respectivement leurs ayant droits, n'aient pas un accès suffisant sur la voie publique comme l'exige l'art. 694 al. 1 CC. Le but de l'intimée n'est, cela dit, ni celui-ci, ni celui d'avoir un accès au port par la route, ce qu'elle et les usagers du port ont par la servitude de passage RF n o [...] constituée par l'ancien titulaire de la concession. Son but est de pouvoir relier la voie publique DP [...] par véhicule automobile à l'entier de la voie publique par eau, longeant la parcelle de base n o [...]. Or ici encore, une telle ambition dépasse le but visé par l'art. 694 CC. A cet égard, on soulignera qu'en 1987, [...], alors titulaire de la concession de port, avait convenu avec le propriétaire de la parcelle de base n o [...] d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules RF n o [...], afin de permettre l'accès aux places de port et autres installations de service, telles que grue, pontons, etc. depuis la Route [...]. L'assiette de servitude, qui permettait d'accéder en véhicule de la route au port, était à l'époque jugée suffisante pour l'exploitation du port. En d'autres termes, il était jugé suffisant pour l'usage conforme de la concession de pouvoir accéder au bord du lac par le passage indiqué d'une largeur de 3.5 mètres. De nouveaux besoins ou le désir de rentabiliser plus intensivement la concession obtenue par l'intimée ne sauraient justifier une extension de ladite servitude personnelle, encore moins la constitution d'une nouvelle servitude. A cet égard, le but de l'intimée est également que les véhicules automobiles puissent, le cas échéant en étant suivis d'une remorque chargée d'un bateau, accéder à la grue. Or l'expert [...] a indiqué que les bateaux pouvaient être descendus via le slip se trouvant devant la parcelle n o [...]. Il a également constaté que la difficulté d'accès « compliquerait l'activité du chantier naval, les bateaux arrivant ou partant par la route devraient tous être chargés au port de [...], puis transférés à [...] par le lac, ce qui doublerait les manutentions ». Dans son complément, il a indiqué que l'intimée avait

concentré sa pratique sur l'usage de la rampe (slip), notamment en acquérant un matériel de manutention adapté. Pour autant, la possession d'un engin de levage était un avantage pour un chantier naval. En conclusion, l'expert estimait que sans être indispensable, la grue offrait des possibilités intéressantes et un confort de travail pour un chantier naval. Entendu lors de l'audience d'instruction du 25 octobre 2016, M. [...], garde du port, a déclaré que dès lors que la grue ne pouvait pas être utilisée, il y avait davantage de manutention, mais que c'était faisable. L'expert [...] a quant à lui confirmé que la grue était relativement peu utilisée, qu'on pouvait se servir du port de [...], qui était à quelques mètres, et que de multiples chantiers n'avaient pas d'accès au lac. Le témoin [...] a quant à lui indiqué que la situation du port avait évolué, qu'avant il y avait beaucoup de voiliers, c'était différent, il y avait de petits bateaux. Cette évolution a été confirmée par le témoin [...], qui a indiqué que la stratégie commerciale de l'intimée était de proposer une place dans le port si l'on achetait un bateau. Il n'y avait plus, lors de son audition, que deux voiliers dans le port. Il a également indiqué que le port était presque entièrement vidé pour l'hiver, depuis 5-6 ans, sans l'aide de la grue. Les bateaux étaient sortis à l'aide du slip. Il était également possible d'utiliser la rampe du port communal de [...], qui était accessible à tous les chantiers navals de la région. Le port communal de [...] était également équipé d'une grue, disponible sur demande. Celle-ci était utilisée pour les voiliers et la rampe pour les bateaux à moteur. De l'avis du témoin [...], l'usage du slip répondait aux attentes de l'intimée, qui n'avait pas perdu d'activité du fait du seul usage du slip, l'intimée s'étant adaptée. Au vu de ces différentes déclarations, la constitution d'une servitude afin d'accéder en véhicule suivi d'une remorque portant un bateau depuis la route à la grue ne serait qu'une amélioration d'un accès au lac que l'intimée – et les utilisateurs du port – possède déjà. Elle ne viserait ainsi qu'à augmenter l'exploitabilité et la rentabilité du port, notamment en permettant de sortir les bateaux du lac pour leur hivernage dans un lieu à proximité, et non seulement à permettre l'utilisation du port. Une telle ambition dépasse également le but visé par l'art. 694 CC, eût-il été applicable. Ainsi, la conclusion de l'intimée en inscription d'une servitude personnelle afin d'exploiter le port pour lequel elle est titulaire d'une concession aurait dû être rejetée. Le jugement entrepris devra également être réformé pour ce motif. Conformément à la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu de tenir compte de la tolérance qui aurait été accordée à bien plaie par les appelants et leurs prédécesseurs. L'intimée ne peut en tirer aucun argument. 5.

E. 5

e éd., Bâle 2015, no 12 ad art. 694 ZGB). De la genèse de l'art. 694 CC, le Tribunal fédéral a déduit que le droit de passage – fondé sur le droit de voisinage – 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 celui-ci fait totalement défaut ou est très entravé (ATF 136 III 130 consid. 3.1 ; TF 5A_931/2015 du

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la demande déposée par M. _____ est rejetée. Il y a également lieu de réformer le jugement en tant qu'il concerne la répartition des frais de première instance. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 13'184 fr. 20, seront mis à la charge de la demanderesse M. _____ (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera aux défendeurs, solidairement entre eux, la somme de 7'050 fr. à titre de remboursement des avances de frais fournies. M. _____ devra également verser aux défendeurs, solidairement entre eux, la

somme de 4'000 fr. à titre de dépens de première instance (art. 3 al. 2 et 4 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6] et 106 al. 1 CPC).

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'000 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci devra verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 10'000 fr. à titre de restitution d'avance de frais par 6'000 fr. et de dépens de deuxième instance par 4'000 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

E. 10

juin 2016 consid. 3.3.1). Un droit de passage nécessaire ne peut en effet pas être accordé pour simplement améliorer des communications qui ne sont pas entièrement satisfaisantes (ATF 105 II 178 consid. 3b). En particulier, un accès ne fait pas totalement défaut lorsque le propriétaire du fonds dispose d'un droit de servitude sur un fonds voisin ou d'un droit personnel d'utilisation sur celui-ci et qu'il peut l'utiliser, le cas échéant, en l'aménageant sans frais disproportionnés (TF 5C.40/2006 du 8 avril 2006 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, l'utilisation ou l'exploitation conforme à la destination du fonds découle d'une part de la nature et de la situation du bien-fonds et d'autre part de la planification mise en place conformément au droit de l'aménagement du territoire. Le juge civil est lié par la décision administrative de l'autorité compétente à cet égard, à moins que celle-ci soit absolument nulle (ATF 108 II 456 consid. 2 ; TF 5C.91/2005 du 11 octobre 2005 consid. 1.1). En principe, la question de savoir si un bien-fonds, même situé en zone à bâtir, dispose d'un accès suffisant pour l'utilisation ou l'exploitation conforme à sa destination relève également du droit public. En effet, le zonage devrait avoir pour conséquence que, dans une zone à bâtir, les biens-fonds soient équipés conformément au plan et que les passages nécessaires soient ainsi superflus. Il arrive néanmoins toujours que des parcelles destinées à la construction ne disposent pas d'un accès suffisant à la voie publique. Dans ce cas, le propriétaire foncier doit recourir en premier lieu aux institutions du droit public si elles lui permettent d'obtenir un équipement convenable. A défaut, il peut prétendre à l'octroi d'un passage nécessaire (ATF 137 III 130 consid. 3.3.1 ; TF 5A_142/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1). Lorsqu'il s'avère que le propriétaire demandeur n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, le droit de passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (art. 694 al. 2 CC). Quand la nécessité d'un droit de passage est reconnue et que plusieurs fonds voisins offrent une issue vers la voie publique, l'art. 694 al. 2 CC établit ainsi un ordre de priorité (TF 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2 ; TF 5A_714/2012 du 29 mai 2013 consid. 4.2.1.1). On tiendra compte en premier lieu de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès. Ainsi, 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 (TF 5C.246/2004 précité consid. 2.2.1 et les réf. cit. ; TF 5A_714/2012 précité consid. 4.2.1.1). On examinera l'état antérieur des voies d'accès en ne prenant toutefois en considération que les droits de passage existant précédemment, et non de simples autorisations de passer accordées à bien plaisir (TF 5A_777/2017 du 29 janvier 2018 consid. 4.4.1 ; TF 5C.246/2004 précité consid. 2.2.1 et les réf. cit.). Ce n'est que si aucun fonds ne répond à ces critères, à savoir lorsque l'état de nécessité ne résulte pas d'une

modification de l'état des propriétés ou des voies d'accès, que le droit de passage peut être demandé au propriétaire sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (TF 5C.246/2004 précité consid. 2.2.2 et les réf. cit.).

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