

# VD\_FINDINFO HC / 2021 / 95 vom 15. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_95](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___95)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 95 du 15 mars 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 95 del 15 marzo 2021

## Regeste

DROIT DE PASSAGE NÉCESSAIRE, CONSTATATION DES FAITS, SERVITUDE PERSONNELLE, SERVITUDE FONCIÈRE, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS, MAXIME DE DISPOSITION | 694 CC, 781 CC, 58 al. 1 CPC (CH)

## 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, interjeté dans le délai légal et auprès de l'autorité compétente par une partie qui 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 a été estimée à 30'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC) par M. \_\_\_\_\_, qui s'est substituée ex lege à E. \_\_\_\_\_ Sàrl et ses huit consorts en devenant seule propriétaire de la parcelle n° [...] (cf. art. 83 al. 4, 2 e phrase, CPC), est également recevable.

### E. 2

et les pièces 51 à 53 produites par M. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) figuraient pour leur part déjà au dossier de première instance. Ces pièces sont donc en tout état de cause recevables. Enfin, la pièce 50, qui consiste en un extrait du Registre foncier du 10 juin 2020, attestant que l'intimée est seule propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] depuis son acquisition le 27 avril 2020, est également recevable dès lors qu'elle est postérieure au jugement attaqué.

### E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid.

### E. 2.2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (TF 4A\_419/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 ; TF 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 339 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

### **E. 2.2.2**

En l'occurrence, la pièce 1 produite par K. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) est une pièce dite de forme. La pièce

### **E. 3.1**

L'appelant invoque d'abord une constatation inexacte des faits. Il fait grief au premier juge de ne pas avoir retenu les faits figurant aux allégués 68 à 71 et 73 de sa réponse, alors que ceux-ci auraient été établis et seraient utiles à la résolution du litige. Il lui reproche également d'avoir constaté de manière inexacte que les véhicules d'urgence et de services pouvaient rejoindre les bâtiments uniquement par le biais du parking souterrain.

### **E. 3.2.1**

L'appelant a allégué en première instance dans sa réponse que « [l]a parcelle des demandeurs a accès au domaine public sur toute la longueur sud de la parcelle pour accéder au DP [...] » (all. 68), et a offert la preuve par le plan du bureau de géomètres brevetés [...] SA du 17 novembre 2016, produit par les demandeurs. Les demandeurs ont admis que le bâtiment A situé sur la parcelle n° [...] avait, au sud de la parcelle, un accès direct au DP [...] et ont contesté l'allégation de l'appelant pour le surplus. Le jugement mentionne à cet égard que la parcelle n° [...] a accès au domaine public depuis le DP [...], mais que seul le bâtiment A y a un accès externe direct. L'appréciation des preuves du premier juge, qui se fonde sur les différents plans produits au dossier et reproduits dans l'état de fait du jugement, et notamment sur celui auquel s'est référé l'appelant, est correcte et doit être confirmée.

### **E. 3.2.2**

L'appelant a allégué en première instance que « [s]ur la longueur sud de la parcelle des demandeurs, il y a un accès au garage ainsi qu'un accès piétonnier avec une rampe » (all. 69). Cet allégué a été admis par les demandeurs. Si le premier juge a bien retenu qu'une des entrées du parking se situait du côté de la route [...], en dessous du bâtiment A sis sur la parcelle n° [...], il a omis de constater dans son état de fait qu'il y avait également à cet endroit un accès piétonnier avec une rampe, bien qu'il tienne compte de cet élément dans son appréciation en droit (jugement, p. 16). Cette omission a été réparée dans le cadre du présent jugement (cf. lettre C.4 supra ).

### **E. 3.2.3**

L'appelant a allégué en première instance que « [s]ur cette même partie sud de la parcelle, les demandeurs ont installé des Molok » (all. 70). Cette mention figure bien dans l'état de fait du jugement (p. 10).

#### **E. 3.2.4**

L'appelant a allégué en première instance que « [l]e permis de construire a été délivré notamment pour l'obtention d'une servitude en surface en faveur de la commune et non pas en faveur des demandeurs » (all. 71), se référant précisément à ce permis de construire, qui avait été produit par les demandeurs. Ces derniers ont admis que le permis de construire avait été délivré notamment pour l'obtention d'une servitude en faveur de la Commune et ont contesté l'allégué pour le surplus. Le libellé exact du permis de construire s'agissant des conditions spéciales communales liées aux servitudes a été reproduit dans l'état de fait du jugement contesté (p. 3). Il n'y a donc pas de constatation inexacte des faits sur ce point.

#### **E. 3.2.5**

L'appelant a allégué en première instance que « [s]ur la parcelle des demandeurs jouxtant le domaine public DP [...], à l'est du bâtiment se trouve une bande d'au moins 15 mètres colloquée en zone de moyenne densité et une autre bande de 20 mètres colloquée en zone de verdure » (all. 73). Il a produit à cet égard un extrait du guichet cartographique du canton de Vaud, avec légende. Les demandeurs se sont déterminés en ce sens qu'ils se rapportaient à la pièce. Bien que le premier juge traite de l'argument qu'entend tirer l'appelant de son allégué – à savoir que les zones qu'il mentionne permettraient la construction d'un chemin d'accès – dans la partie en droit de son jugement, et fait à cet égard état des aménagements autorisés en zone de verdure conformément à l'art. 95 RPA (jugement, p. 16), aucune constatation correspondante, relative à la collocation de la parcelle n° [...], ne figure dans l'état de fait. Comme le permet le pouvoir d'examen attribué à l'autorité d'appel, l'état de fait a été complété sur ce point dans la mesure utile et de manière conforme aux allégations des parties et aux pièces produites (cf. lettres C.2 et C.4 supra ).

#### **E. 3.2.6**

L'appelant soutient enfin que le premier juge n'aurait pas pu constater dans les faits que les véhicules d'urgence et de services pouvaient rejoindre les bâtiments uniquement par le parking souterrain, puis relever plus tard, au moment d'examiner si l'inscription d'une servitude de passage se justifiait, que « [l]e défendeur a, semble-t-il, toléré le passage des véhicules de police, pompiers, ambulances, véhicule d'entretien et de déménagement depuis, à tout le moins, l'audience de mesures provisionnelles qui s'est tenue le 4 décembre 2018 » (jugement, p. 17). A l'examen de l'extrait Google Maps produit par les demandeurs (pièce 20) pour prouver leur allégué selon lequel le parking souterrain commun était le seul moyen, pour les véhicules d'urgence et de services, de rejoindre les bâtiments B, C et D (all. 80), ainsi d'ailleurs que des autres plans figurant au dossier, il peut à tout le moins être constaté que les constructions précitées n'ont en effet aucun accès direct au domaine public par la route. Pour le surplus, la question de savoir si les véhicules d'urgence et de services disposent d'un accès suffisant sera traitée ci-après (consid. 5 infra ).

#### **E. 4.1**

L'appelant invoque ensuite une violation de l'art. 781 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). Il fait valoir que les diverses servitudes personnelles prévues dans le permis de construire devraient être constituées en faveur de la Commune et que l'intimée n'aurait dès lors pas de légitimation active pour demander leur inscription. Il serait d'ailleurs insoutenable de retenir que la servitude doit être inscrite en faveur de la parcelle n° [...], dès lors que dans cette configuration, les piétons et cyclistes qui n'habitent pas sur ce fonds ne pourraient pas l'utiliser. L'intimée objecte que l'appelant omettrait de

mentionner l'acte de vente du 5 novembre 2009 et la procuration du 28 novembre 2014, documents qui fonderaient pourtant sa légitimation à agir et à demander l'inscription d'un droit de passage nécessaire, au sens de l'art. 694 CC.

#### **E. 4.2.1**

Aux termes de l'art. 781 CC, 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). Les servitudes de l'art. 781 CC sont souvent désignées d'« irrégulières », parce qu'elles ont le contenu des servitudes foncières de l'art. 730 al. 1 CC sans être rattachées à un fonds dominant (Piotet, Commentaire romand, Code civil, Bâle 2016, n. 2 ad art. 781 CC). Elles confèrent à une personne privée quelconque (personne physique ou personne morale) ou à une collectivité le droit d'utiliser sous certains rapports un immeuble donné. Toute utilisation de l'immeuble qui peut être conférée par une servitude foncière peut aussi l'être par une servitude personnelle (Steinauer, Les droits réels, Tome III, 4 e éd., Berne 2012, nn. 2573 et 2575). L'un des buts de l'art. 781 CC est de permettre la constitution de servitudes de droit privé en faveur des collectivités publiques, sans rattachement à un fonds dominant (Piotet, op. cit., 15 ad art. 781 CC). La collectivité, dont notamment une commune, peut ainsi par exemple se voir accorder un droit de passage. Le droit d'usage ainsi créé profite à un cercle indéterminé de personnes (Steinauer, op. cit., n. 2575a).

#### **E. 4.2.2**

Aux termes de l'art. 694 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 (al. 1). Ce droit 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 (al. 2). Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (al. 3). Peut agir en obtention du passage nécessaire le propriétaire actuel de l'immeuble qui remplit les conditions légales. La créance est exigible principalement contre le propriétaire de l'immeuble que désigne l'art. 694 al. 2 CC (Piotet, op. cit., nn. 10 et 13 ad art. 694 CC).

#### **E. 4.3**

Dans le cas présent, le permis de construire délivré par la Commune de [...] prévoit certes, à titre de condition spéciale, notamment la constitution de diverses servitudes personnelles de passages pour piétons, vélos et véhicules d'entretien en sa faveur, afin de garantir les principes définis par le plan de quartier. Il s'agit bien de servitudes personnelles au sens de l'art. 781 CC. Cela étant, en tant que propriétaire du fonds dominant, dont l'accès au domaine public est prétendument insuffisant, et se fondant en cela notamment sur l'acte de vente du

#### **E. 5**

novembre 2009 et les procurations signées par l'appelant, l'intimée a la légitimation active pour demander l'octroi d'un passage nécessaire et l'inscription d'une servitude foncière. C'est d'ailleurs en ce sens que les conclusions des demandeurs étaient libellées en première

instance, ceux-ci ayant indiqué dans leur demande agir en se fondant sur l'art. 694 CC. Il y a dès lors lieu d'examiner si les conditions relatives à l'application de cette disposition sont réalisées (cf. consid. 5 infra). La question de savoir si le droit de passage nécessaire qui pourrait être accordé sur cette base répond aux exigences posées par la Commune dans son permis de construire, et qui doit permettre la délivrance du permis d'habiter, ne constitue pas l'objet du présent litige. Le grief de l'appelant doit dès lors être rejeté.

### **E. 5.1**

L'appelant se prévaut encore d'une violation de l'art. 694 CC. Il fait valoir que les conditions d'application de cette disposition ne seraient pas remplies du fait que l'intimée aurait un plein accès au domaine public sur toute la longueur de sa parcelle à l'est, avec un accès au DP [...]. A l'est du bâtiment se trouverait en effet une bande d'au moins 15 mètres colloquée en zone de moyenne densité, ainsi qu'une autre bande de 20 mètres colloquée en zone de verdure. L'intimée aurait ainsi la possibilité de constituer un chemin d'accès de service sur sa parcelle. L'appelant soutient en outre que le permis de construire, qui imposerait un accès suffisant au domaine public, lierait le juge civil. Enfin, il relève que la gratuité prévue dans l'acte de vente pour la constitution de servitudes ne porterait que sur la servitude foncière du parking souterrain, conformément au plan de quartier. L'intimée relève que, s'il est vrai que le bâtiment A a un accès externe direct à la voie publique depuis la route [...], tel ne serait pas le cas des bâtiments B, C et D, qui ne bénéficieraient que d'un accès par le parking souterrain. Or, ce passage ne permettrait pas aux véhicules de police, pompiers, ambulanciers, véhicules d'entretien et de déménagement d'accéder à ces bâtiments par l'extérieur, dès lors que la hauteur du parking souterrain ne serait pas suffisante pour ce type de véhicule. L'intimée précise également que la zone à l'est de la parcelle serait caractérisée par une interdiction de bâtir. Il serait ainsi manifeste que la construction d'une voie d'accès pour véhicules y serait interdite. L'intimée souligne encore qu'au moment de son élaboration, le projet de construction était un projet commun entre les parties qui s'entendaient bien. Les propriétaires de la parcelle n° [...] n'auraient pas pu imaginer que le droit de passage allait devenir litigieux par le fait que l'appelant poserait une barrière pour empêcher l'accès aux bâtiments B, C et D. Les circonstances auraient donc changé depuis la délivrance du permis de construire. Enfin, l'intimée soutient que la volonté des parties quant à la gratuité de toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité des constructions érigées aurait été claire et ressortirait de l'acte de vente.

### **E. 5.2.1**

Le droit de passage nécessaire constitue comme d'autres restrictions légales indirectes de la propriété (par exemple l'obligation de tolérer des conduites, la fontaine nécessaire, etc.) une « expropriation de droit privé » (ATF 114 II 230 consid. 4a, JdT 1989 I 144). C'est pourquoi le Tribunal fédéral a subordonné l'octroi d'un passage nécessaire à des conditions strictes. Il a déduit de la genèse de l'art. 694 CC que le droit, fondé sur les rapports de voisinage, d'obtenir un passage ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité (ATF 105 II 178 consid. 3b, JdT 1981 I 113). Il n'y a nécessité que si une utilisation du bien-fonds conforme à sa destination exige un accès à la voie publique et que cet accès fait totalement défaut ou se révèle insuffisant, parce qu'il ne répond pas aux besoins actuels (chemin trop étroit, trop dangereux, inutilisable à la mauvaise saison, passage accordé seulement à bien plaisir, etc.) (ATF 136 III 130 consid. 3.1, JdT 2010 I 291 ; ATF 117 II 35 consid. 2, JdT 1993 I 179 ; TF 5A\_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1 et les réf. citées ; Steinauer, Droits réels, Tome II, op. cit., nn. 2700 ss ; Caroni-Rudolf, Der Notweg,

thèse Berne 1969, pp. 55 ss). 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, pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire. En principe, s'agissant d'un fond bâti, un passage n'est suffisant que s'il peut être emprunté par des véhicules à moteur (ATF 95 II 167 consid. 2, JdT 1968 I 226 ; TF 5A\_670/2019 du 10 février 2020 consid. 4.1), notamment par les véhicules des services publics (pompiers, police, ambulances) (TF 5A\_142/2011 et 5A\_156/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1 ; Piotet, op. cit., n. 24 ad art. 694 CC et les réf. citées). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'on puisse arriver en voiture directement devant la porte de la maison (ATF 136 III 130 consid. 5.4.2).

L'existence d'une situation de nécessité au sens de l'art. 694 CC dépend quoi qu'il en soit toujours de l'ensemble des circonstances du cas concret (ATF 136 III 130 consid. 3.3.3 ; TF 5A\_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1 et les réf. citées). Le propriétaire ne peut réclamer de passage lorsqu'il a lui-même causé l'état de nécessité, qu'il l'a toléré ou s'en est accommodé, ou encore lorsqu'il a adopté un comportement contraire au principe de la bonne foi, par exemple en supprimant un passage existant pour en obtenir un plus commode (ATF 134 III 49 consid. 4.1 et les réf. citées). Le refus du passage suppose que le propriétaire ait provoqué l'état de nécessité en agissant de façon délibérée (Steinauer, Droits réels, Tome II, op. cit., n. 2700 ; Caroni-Rudolf, op. cit., p. 130). 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 136 III 130 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_142/2011 et 5A\_156/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1 et les réf. citées). L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité relèvent du droit cantonal. Normalement, une autorisation de construire n'est accordée que si le terrain est desservi, d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès (art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT [Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 ; RS 700]). Le juge civil peut donc en principe se fonder sur l'autorisation de construire (TF 5A\_142/2011 et 5A\_156/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1 et les réf. citées). Si l'accès suffisant doit être assuré en premier lieu par les moyens de l'aménagement du territoire, il peut aussi reposer sur une convention privée des propriétaires concernés (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 ; ATF 121 I 65 consid. 4a, rés. in JdT 1996 I 452). 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 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 consid. 3.3.5).

### **E. 5.2.2**

Lorsque toutes les conditions légales sont réunies, la prétention en allocation du passage nécessaire ne peut être exercée que moyennant indemnisation complète du préjudice qu'elle entraînera. Comme en matière d'expropriation, ce règlement du dommage est dû, trait pour trait, au moment de la constitution de la servitude, aucune partie ne pouvant exiger sa prestation si elle n'accède pas à la demande de l'autre (ATF 101 II 314 consid. 5 ; Piotet, op. cit., n. 33 ad art. 694 CC et les réf. citées). C'est pourquoi une demande tendant à la constitution d'un passage nécessaire est irrecevable si les parties ne se sont pas entendues sur l'indemnité et que le demandeur n'a pas pris de conclusions sur ce point (ATF 104 II 302 consid. 4, JdT 1980 I 550 ; JdT 1990 III 82). Sauf convention contraire, l'indemnité doit couvrir toute la moins-value du droit réel du titulaire ensuite de la création du passage nécessaire (ATF 120 II 423 consid. 7a, JdT 1996 I 122).

### **E. 5.3**

En l'espèce, le permis de construire délivré le 7 octobre 2013 par la Commune de [...] prévoit, à titre de condition spéciale, que le début des travaux est subordonné à la signature de conventions par les propriétaires des parcelles n os [...], [...] et [...], relatives à diverses servitudes, dont notamment une servitude foncière de passage à pied et pour tous véhicules et canalisations quelconques, grevant les trois parcelles précitées et s'exerçant au travers du futur parking souterrain, ce qui devait permettre de garantir un droit de passage reliant l'avenue [...] (DP [...]) à la route [...] (DP [...]), ainsi que diverses servitudes personnelles de passages pour piétons, vélos et véhicules d'entretien, en faveur de la Commune, qui doivent garantir les principes définis par le plan de quartier « [...] ». La Commune a dès lors elle-même prévu la constitution de servitudes de droit privé afin de garantir un accès suffisant au domaine public. Cette nécessité avait manifestement déjà été anticipée lors de la vente des immeubles qui a suivi l'adoption du plan de quartier « [...] », les parties ayant convenu dans l'acte de vente qu'elles s'engageaient à constituer toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité des constructions qui seraient érigées sur les parcelles n os [...] et [...], afin que l'accès prévu par le plan de quartier au droit de l'avenue [...] soit garanti. Ainsi, le droit public impose en l'espèce la constitution de servitudes de droit privé afin de garantir un accès suffisant à la voie publique, étant précisé qu'il faut déduire du terme « notamment » qui figure dans le permis de construire que la liste des servitudes évoquées n'est pas exhaustive et que les exigences prescrites peuvent le cas échéant être remplies à satisfaction par la constitution et l'inscription d'un autre type de servitude. C'est donc de manière erronée que l'appelant prétend que du point de vue de l'aménagement du territoire, un accès suffisant au domaine public serait prévu, le permis de construire contenant précisément des conditions spéciales pour que cet accès soit garanti et pour que le permis d'habiter soit délivré. En signant une première procuration le 28 novembre 2014, l'appelant a donné son accord pour qu'une servitude de passage à pied, à cycles et pour tous véhicules d'urgence et de services (« tels que police, pompiers, ambulances, véhicules d'entretien et cætera ») traversant sa parcelle soit constituée. Par la signature d'une procuration ultérieure en 2016, il a confirmé cet accord, en biffant toutefois le terme « et cætera » y figurant. Le premier juge a retenu que ces procurations n'apparaissent pas comme des autorisations simplement précaires, que l'appelant prévoyait d'accorder à bien plaisir et qui étaient

révocables en tout temps, mais comme des actes permettant la constitution d'un droit personnel d'utilisation du passage sur la parcelle n° [...] depuis l'avenue [...], avant de constater qu'aucune servitude personnelle n'avait été constituée. Se référant à l'ATF 136 III 130, il a finalement considéré que même un droit de passage accordé au titre d'une obligation personnelle pouvait être considéré comme une issue insuffisante et que tel était le cas en l'espèce. Ce faisant, le premier juge semble confondre « servitude personnelle » et « droit personnel », par opposition à « droit réel ». Il faut en réalité retenir que de toute manière, les procurations signées par l'appelant n'octroient aucun droit personnel d'utilisation à l'intimée qui rendrait superflue la nécessité de constituer un droit de passage au sens de l'art. 694 CC, dès lors qu'elles n'autorisent pas le passage mais uniquement la constitution de servitudes pour garantir ce droit de passage. Par ailleurs, la simple disposition d'un voisin à autoriser les accès nécessaires à un immeuble (« à titre précaire ») ne saurait remplacer un droit de passage nécessaire (ATF 136 III 130 consid. 5.3 ; ATF 110 II 17 consid. 2b ; ATF 107 II 323 consid. 4, JdT 1982 I 469 ; ATF 84 II 614 consid. 3, JdT 1959 I 194). Au surplus, l'appréciation du premier juge relative aux conditions d'application de l'art. 694 CC est adéquate et doit être confirmée. Si le bâtiment A a un accès extérieur direct au DP [...], il n'en est pas de même des bâtiments B, C et D, qui ne bénéficient d'un accès que par le garage souterrain. Or, il est exact que certains véhicules, notamment de services publics – tels que pompiers, de police et ambulances –, sont trop imposants pour pouvoir passer par le parking souterrain, dont la hauteur aux entrées, de 2,5 mètres, n'est pas assez élevée. Le seul moyen pour ces véhicules d'atteindre ces bâtiments est ainsi de s'arrêter devant le bâtiment A, par la rampe d'accès depuis le DP [...], qui se situe à plusieurs dizaines de mètres. Cela ne constitue pas une issue suffisante sur la voie publique pour l'ensemble du bien-fonds (soit pour trois bâtiments sur quatre), qui a pourtant été aménagé de manière conforme à sa destination selon le plan de quartier et le permis de construire. C'est également de manière justifiée que le premier juge a limité l'exercice de la servitude aux voitures de police, pompiers, ambulances, véhicules d'entretien et de déménagement, dès lors que seul ce type de véhicules n'est pas en mesure d'emprunter le parking souterrain et qu'il n'y a pas lieu d'accorder un passage plus important que ce qui se révèle véritablement nécessaire. L'appelant argue que l'intimée pourrait aménager un chemin d'accès à l'est de sa parcelle. Or, vu la collocation de cette partie en zone de verdure, caractérisée par une interdiction de bâtir, cette solution apparaît irréalisable. Un passage qui longerait le bâtiment A à l'est et qui se situerait encore sur la zone d'habitation de moyenne densité n'est pas plus envisageable, l'espace à disposition étant manifestement insuffisant, ce d'autant qu'il apparaît qu'à cet endroit, se trouvent déjà la rampe d'accès, un parking et les Moloks installés par l'intimée, ce qui ne laisse concrètement aucune place disponible pour la construction d'une voie permettant le passage de véhicules de grande envergure. La seule voie d'accès possible est donc bien celle passant par la parcelle n° [...], propriété de l'appelant, depuis l'avenue [...]. En ce qui concerne une éventuelle indemnisation, les parties se sont engagées, en concluant l'acte de vente, « à constituer, gratuitement, toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité des constructions qui seront érigées sur les parcelles [...] et [...] de la Commune de [...] ou en faveur de toutes parcelles qui devraient bénéficier de l'accès prévu par le plan de quartier, au droit de l'avenue [...] ». Le libellé de l'acte de vente est clair, la gratuité étant prévue pour la constitution de toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité de l'ensemble des bâtiments sis sur les parcelles propriétés des parties. On rappellera que les servitudes mentionnées dans le permis de construire ne constituent pas une liste exhaustive et qu'il est donc possible de garantir les

principes définis par le plan de quartier par l'inscription d'un autre type de servitude. La servitude de passage nécessaire dont l'inscription est requise dans le cadre de la présente procédure remplit cette fonction. L'accord figurant dans l'acte de vente ne concerne donc manifestement pas la seule servitude foncière s'exerçant par le garage souterrain. Au reste, l'appelant n'a pas formulé en première instance ni en appel de conclusion chiffrée tendant au versement d'une indemnité. Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelant doivent être rejetés.

### **E. 6.1**

L'appelant invoque en dernier lieu une violation de l'art. 58 al. 1 CPC, faisant valoir que le premier juge aurait statué *ultra petita* en ajoutant les véhicules de déménagement aux utilisateurs de la servitude ainsi qu'en prévoyant une inscription en faveur de la parcelle n° [...] et non de la Commune. Il relève également que le dispositif du jugement ferait référence à une surface teintée en rose sur le plan, qui correspondrait à la servitude souterraine ne faisant pas l'objet du présent litige. L'intimée soutient que le premier juge n'aurait pas accordé plus ou autre chose que ce qui était demandé, mais, en réalité, moins, dès lors qu'il aurait limité la servitude de passage aux camions de déménagement au lieu de reprendre le terme « et cætera ».

### **E. 6.2**

L'art. 58 al. 1 CPC dispose que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse ( *ne eat iudex ultra petita partium* ). Il s'agit là de la conséquence principale du principe de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée. Il appartient aux parties, et à elles seules, de décider si elles veulent initier un procès et ce qu'elles entendent y réclamer ou reconnaître (TF 4A\_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). En d'autres termes, le tribunal est lié par les conclusions prises par les parties (TF 5A\_368/2018 et 5A\_394/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.3 ; TF 5A\_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2). Savoir si un tribunal a alloué plus ou autre chose que demandé par une partie se détermine en premier lieu sur la base des conclusions. Les motifs ne doivent être pris en compte que lorsque les conclusions sont peu claires et nécessitent une interprétation (TF 4A\_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, RSPC 2012 p. 293, notes Bohnet et Droese). Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et les réf. citées). En droit du voisinage, dont relève le droit au passage nécessaire, en raison de la nature particulière de la cause, une conclusion formulée de manière générale peut suffire, les mesures à prendre ou la description plus précise de l'exercice admissible ou inadmissible de la servitude (p. ex. le nombre de courses journalières, les catégories de véhicules, etc.) étant laissées au tribunal (cf. notamment ATF 102 Ia 96 consid. 2 ; TF 5A\_181/2011 du 3 mai 2011 consid. 4.3). Le tribunal peut allouer moins que ce qui est demandé, pour autant que la mesure moins incisive puisse trouver son fondement factuel dans les allégués (TF 5A\_348/2012 du 15 août 2012 consid. 6.2, RSPC 2012 p. 468).

### **E. 6.3**

En l'espèce, l'intimée, qui s'est substituée aux demandeurs, a pris la conclusion suivante dans sa demande adressée au premier juge : « Condamner Monsieur K. \_\_\_\_\_ à faire inscrire au registre foncier une servitude de passage à pied, à cycles et en voiture (tels que police, pompiers, ambulances, véhicule d'entretien et cætera) d'une largeur de trois mètres sur la parcelle n° [...], conformément à la surface teintée en vert sur le plan cadastral établi le 17 août 2016 au profit de la parcelle n° [...] ». L'intimée se fondait ainsi sur le libellé de la première procuration signée par l'appelant le 28 novembre 2014. En accordant une servitude de passage à pied, à cycles et en voiture limitée aux véhicules de police, pompiers, ambulances, véhicules d'entretien et de déménagement, le premier juge n'a pas statué ultra petita, mais a bien accordé à l'intimée moins que ce qu'elle demandait, en circonscrivant le passage aux seuls véhicules énoncés. On rappellera qu'en tout état de cause, la délimitation précise de l'exercice d'une servitude peut être laissée à l'appréciation du juge. Au demeurant, et comme déjà mentionné plus haut (cf. consid. 4.3 supra), l'intimée a bien conclu à la constitution et à l'inscription d'une servitude de passage en faveur de la parcelle n° [...] dont elle est propriétaire, en application de l'art. 694 CC, et non en faveur de la Commune, en application de l'art. 781 CC. Devant la Cour de céans, l'appelant indique qu'il aurait toujours consenti à l'inscription d'une servitude personnelle au sens de l'art. 781 CC en faveur de la Commune, conformément aux conditions énoncées dans le permis de construire. Or, en signant à deux reprises des procurations, il ne pouvait ignorer qu'il donnait son accord à la constitution d'un droit de passage réciproque entre les fonds nos [...], [...] et [...] et non en faveur de la Commune, la teneur de ces deux actes étant claire à cet égard. Il n'y a donc pas de violation de l'art. 58 al. 1 CPC et le grief de l'appelant doit être rejeté. Cela étant, il est exact que le dispositif du jugement entrepris contient une erreur en ce sens qu'il se réfère à la surface teintée en rose sur le plan de la PPE établi le 17 août 2016, qui représente l'entrée du parking souterrain depuis l'avenue [...]. Il est manifeste que le tracé de la servitude de passage dont l'inscription au Registre foncier doit être ordonnée dans le cadre de la présente procédure est en réalité représenté par la surface teintée en vert sur le plan établi par le bureau de géomètres [...] SA le 17 novembre 2016 – et non le 17 août 2016, la conclusion de l'intimée, qui s'est substituée aux demandeurs, contenant à cet égard une erreur manifeste de date –, conformément également à ce qui figure dans la procuration signée par l'appelant. Le dispositif sera donc, en application de l'art. 334 al. 1 CPC, rectifié d'office sur ce point.

## **E. 7**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé, à l'exception du chiffre II de son dispositif, qui doit être rectifié d'office en ce sens que l'inscription de la servitude de passage doit être ordonnée conformément à la surface teintée en vert sur le plan cadastral établi le 17 novembre 2016. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1, 1 re phrase, CPC). Vu l'issue du litige, l'intimée a droit à de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 1'300 francs (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).