

VD_GERICHTE JA98.001166 vom 26. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JA98.001166

FR: VD_GERICHTE JA98.001166 du 26 mars 2010

IT: VD_GERICHTE JA98.001166 del 26 marzo 2010

Erwägungen

E. 1

Les demandeurs A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____ sont propriétaires de la parcelle n° 1017 de la commune X. _____, laquelle comprend un chalet (ECA 545) que les demandeurs utilisent comme résidence secondaire. Selon extrait du registre foncier, dite parcelle a été estimée fiscalement, en 1994, à 185'000 francs. La défenderesse R. _____ est propriétaire de la parcelle n° 1018 de la commune X. _____ sur laquelle est également érigé un chalet (ECA 546) qui sert de lieu de vacances. Les deux parcelles sont colloquées hors zone à bâtir. La parcelle n° 1018 jouxte la parcelle n° 1017 au sud-ouest. Cette dernière ne bénéficie d'aucun accès à la voie publique, ni de droit de passage sur la parcelle n° 1018. En pratique, les demandeurs empruntent un chemin qui traverse les parcelles n° 1019, propriété de A.C. _____,

- 5 - B.C. _____ et C.C. _____, et n° 1018 pour se rendre à leur chalet. Ce chemin consiste en une bande herbeuse et passe sur la terrasse de la défenderesse. Celle-ci, qui est carrossable, est recouverte de plaques de caoutchouc dur. Cet aménagement a pour but de permettre l'usage de la terrasse par l'époux de la défenderesse, qui se déplace en fauteuil roulant. Le rez-de-chaussée du chalet de la défenderesse, qui donne sur la terrasse, comprend deux étables – qui selon la défenderesse ne sont plus aux normes pour recevoir du bétail – et un bûcher. La partie habitation du chalet se trouve au premier étage. Une rampe aménagée au moyen de pavés de béton troués relie, depuis le coin nord-ouest du chalet, le premier étage de celui-ci et la terrasse.

E. 2

A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____ ont ouvert action le 2 mars 1998 devant le Tribunal civil du district d'Aigle et ont conclu, avec dépens, à ce que le caractère nécessaire du droit de passage à pied et en voiture sur la parcelle n° 1018 en faveur de la parcelle n° 1017 soit constaté, à ce qu'ils doivent à la défenderesse une indemnité équitable dont le montant n'excède pas 1'500 fr. et à ce qu'ordre soit donné au Registre foncier du district d'Aigle d'inscrire un droit de passage à pied et en voiture sur la parcelle n° 1018 en faveur de la parcelle n° 1017.

E. 3

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 29 avril 1998, le Président du Tribunal civil du district d'Aigle a accordé aux demandeurs, pour la durée de la procédure, un droit de passage à pied et en voiture sur la parcelle n° 1018 en faveur de la parcelle n° 1017.

E. 3.1

Passage par le chemin existant. D'une longueur de 178.50 mètres, dont 102 mètres sur la parcelle n° 1019 et 76 mètres sur la parcelle n° 1018, ce chemin a une largeur moyenne de

2.50 mètres et passe au droit du chalet de la défenderesse, d'où la difficulté d'y laisser un véhicule stationner. Il présente deux avantages, à savoir le fait de ne pas devoir chercher un nouveau tracé et de respecter le passage naturel à flanc de coteau. Toutefois, le chemin est dans un état précaire insuffisant pour un usage accru non agricole, exige un passage devant un deuxième chalet et devant un garage et présente une mauvaise sortie sur la route cantonale n° [...]. Cette solution exigerait la création de places de parc sur les parcelles nos 1017 et 1018, la création d'une place de rebroussement sur la parcelle n° 1017, le renforcement du chemin existant entre le chalet de la défenderesse et le garage n° 1639, ce qui représenterait un coût de 11'600 fr., l'indemnisation des propriétaires des parcelles nos 1018 et

- 7 - 1019, soit 1'987 fr. 50 et 1'267 fr. 50 respectivement, ainsi que la détermination des frais d'entretien de la servitude créée.

E. 3.2

Cet aspect est non seulement pertinent par rapport au caractère proportionné des variantes mais aussi pour ce qui concerne le montant de l'indemnisation. A cet égard, il conviendra de prendre en considération le fait que le chalet de l'intimée ne paraît plus avoir de vocation agricole. »

E. 4

Dans sa réponse du 23 septembre 1998, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions de la demande, subsidiairement, à ce que les demandeurs soient autorisés à passer à pied et en voiture, à l'exclusion de tout véhicule lourd, sur la parcelle n° 1018 en empruntant le cheminement existant jusqu'à hauteur de la place de rebroussement actuelle, un nouveau chemin étant créé pour passer devant le chalet de la défenderesse, au pied du mur existant, à une distance minimale de dix mètres de la façade, tous les frais d'aménagement étant à la charge des demandeurs, qui devront en outre assurer le renforcement de la fosse à

- 6 - purin existante, verser une indemnité de 30'000 fr. et participer, dans la mesure que justice dira, aux frais d'entretien et d'aménagement du chemin déjà existant sur le solde de la parcelle n° 1018 et sur la parcelle n° 1019, une servitude de passage devant au surplus être obtenue sur dite parcelle.

E. 5

Par ordonnance sur preuves du 10 novembre 1998, le Président du Tribunal civil du district d'Aigle a désigné en qualité d'expert-arbitre, au sens de l'art. 410 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), l'ingénieur-géomètre Régis Courdesse, à Echallens. Lors de l'inspection locale du 18 mai 1999, trois variantes ont été proposées par l'expert-arbitre. Il a été convenu qu'elles feraient l'objet d'un rapport d'expertise.

E. 6

Dans son rapport d'expertise du 14 juillet 1999, l'expert Courdesse a analysé les trois variantes proposées. Il en ressort en substance ce qui suit :

E. 7

Les 27 et 30 juillet 2000, les demandeurs, d'une part, et A.C._____, B.C._____ et C.C._____, d'autre part, sont convenus de donner ordre au Registre foncier du district d'Aigle d'inscrire un droit de passage à pied et en voiture sur la parcelle n° 1019 en faveur de la parcelle n° 1017, pour autant qu'un droit de passage soit accordé aux demandeurs sur

la parcelle n° 1018 et qu'une indemnité préalable de 1'267 fr. 50 soit versée par les demandeurs.

- 8 -

E. 8

Par convention de procédure du 22 août 2000, les parties ont notamment prévu de charger l'expert-arbitre de recueillir l'avis de l'autorité cantonale compétente quant à la faisabilité de la variante 3.2, de faire l'avant-projet de dite variante et d'en chiffrer le coût.

E. 9

Le 5 avril 2001, le SAT a répondu au questionnaire de l'expert Courdesse comme suit : « Question 2 : Dans l'hypothèse où les parties en présence seraient d'accord avec l'utilisation et le ballastage complémentaire du chemin 3.1 et avec la construction du chemin prévu par la variante 3.2, le SAT délivrerait-il – après enquête publique – l'autorisation spéciale hors des zones à bâtir ? Réponse 2 : La parcelle n° 1017 peut être desservie à partir du cheminement existant à prolonger sur les parcelles nos 1018 et 1019. Il s'agit de la solution la plus simple, économique et logique en terme d'efficacité. Son corollaire, soit l'amélioration du tronçon B-C, ne poserait pas de problème particulier et l'ensemble pourrait être autorisé sans difficulté sur la base des dispositions dérogatoires de l'art. 24c LAT. La variante 3.2, qui implique de dévier le cheminement en place afin de passer sous le terre-plein du bâtiment ECA 546, nécessite des travaux conséquents de déplacement de canalisation et de soutènement. L'impact de cet ouvrage ne peut être mesuré en l'état dans la mesure où nous ne disposons pas de coupes. Nous émettons donc les plus expresses réserves quant à la possibilité d'une dérogation au sens de l'article 24c LAT. » Dans son rapport d'expertise du 28 avril 2001, l'ingénieur- géomètre Courdesse a devisé les travaux de la variante 3.2 à 67'257 fr. 50, soit 12'510 fr. pour le renforcement du chemin existant, 32'205 fr. pour la construction du chemin au pied du mur de la terrasse et d'un mur de soutènement, 9'188 fr. 35 (environ 20 %) pour les divers, imprévus et honoraires sur les travaux de génie civil, 4'096 fr. 65 de TVA sur lesdits travaux, 5'500 fr. pour la mise à l'enquête, 2'557 fr. 50 pour

- 9 - l'indemnisation des propriétaires des terrains utilisés et 1'200 fr. pour l'inscription de la servitude de passage. Il a également exposé ce qui suit : « La variante 3.3 est éliminée et la variante 3.2 est éventuellement envisageable avec de fortes réserves. Après réception de la lettre, l'expert a eu un contact téléphonique le 12 avril 2001 avec M. [...], responsable du dossier au SAT et auteur de la lettre, même s'il ne l'a pas signée. Pour autant que la construction du tronçon 3.2 en dessous du mur de soutènement du nouveau chemin soit discret dans le paysage, M. [...] est prêt à entrer en matière pour une dérogation au sens de l'art. 24c LAT. Un dossier comprenant notamment une coupe du terrain au droit du mur devra être fournie en vue d'un examen préalable du SAT. Ce dernier se prononcera sur la possibilité d'accepter le projet et de le soumettre à l'enquête publique. » Le plan annexé au rapport était le suivant :

- 10 -

- 11 -

E. 10

Lors de la reprise d'audience du 3 octobre 2002, la défenderesse a requis une nouvelle suspension de la procédure pour examiner et discuter avec les propriétaires C. _____ de

la variante du jour proposée par l'expert, soit un droit de passage en voiture jusqu'au point C, un droit de passage à pied au-delà jusqu'à la parcelle n° 1017 et l'aménagement de places de stationnement avec place de rebroussement au droit du point C, en amont, sur les parcelles nos 1018 et 1019.

E. 11

Le 31 octobre 2003, la défenderesse a déposé une requête de réforme, tendant à ce qu'elle soit autorisée à compléter sa procédure par l'introduction des allégués 46 à 55 et à modifier sa conclusion subsidiaire II du 23 septembre 1998 comme suit : « Les demandeurs sont autorisés à passer en voiture sur la parcelle n° 1018 en empruntant le cheminement existant jusqu'à hauteur de la place de rebroussement actuelle, soit jusqu'au point C du plan annexé au rapport de l'expert-arbitre du 28 avril 2001, un passage à pied étant accordé de ce point C jusqu'à la parcelle n° 1017 en empruntant le cheminement existant devant le chalet portant le n° ECA 546, les demandeurs étant en outre autorisés à réaliser sur la parcelle n° 1018, à proximité du point C sur le plan précité, deux places de stationnement aux normes usuelles et à leurs frais exclusifs, les demandeurs étant astreints à verser une indemnité de 25'000 fr. à la défenderesse et à participer, dans la mesure que Justice dira, aux frais d'entretien et d'aménagement du chemin existant sur la parcelle n° 1018 et sur la parcelle n° 1019, une servitude de passage devant être au surplus être obtenue sur dite parcelle. » Par jugement incident du 10 septembre 2004, confirmé par arrêt de la Chambre des recours du 22 décembre 2004, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis dite requête.

E. 12

Par jugement du 19 juillet 2006, dont la motivation a été envoyée le 20 octobre 2006 pour notification, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis les conclusions des

- 12 - demandeurs (I), ordonné au Conservateur du Registre foncier d'Aigle d'inscrire une servitude, dont le fonds dominant est la parcelle n° 1017 et le fonds servant la parcelle n° 1018 de la commune X. _____ selon le plan établi par l'ingénieur-géomètre Régis Courdesse dont un exemplaire était annexé au dispositif pour en faire partie intégrante, soit une servitude de passage pour piétons et tous véhicules s'exerçant sur une longueur de cinquante-quatre mètres et une largeur de deux mètres et demi, une servitude de passage pour piétons, s'exerçant sur une longueur de vingt-huit mètres et une largeur d'un mètre et une servitude d'usage de place s'exerçant sur une longueur de vingt mètres et une largeur de deux mètres, avec place de rebroussement en sus (II), dit que l'inscription susmentionnée n'interviendra qu'après paiement par les demandeurs de l'indemnité fixée sous chiffre IV, l'inscription étant faite aux frais des demandeurs (III), dit que les demandeurs doivent à la défenderesse la somme de 13'750 fr. (IV), fixé les frais de justice des demandeurs à 4'952 fr. 50 et ceux de la défenderesse à 8'532 fr. 50 (V), n'a pas alloué de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le président a considéré que le principe d'un droit de passage en faveur des demandeurs était acquis. Il a écarté la variante 3.3, dès lors qu'elle ne recevrait vraisemblablement pas l'aval du SAT et ne remplissait pas les conditions légales. Il a également écarté la variante 3.2 vu le coût de 67'257 fr. 50 imposé aux demandeurs et opté pour la variante 3.1 dérivée dès lors qu'elle permettait d'éviter le passage en voiture sur la terrasse de la défenderesse et qu'on pouvait exiger des demandeurs, qui n'utilisaient pas leur chalet comme résidence principale, qu'il parcourent

quarante-cinq mètres à pied.

E. 13

C.K._____, A.K._____, et B.K._____ ont recouru contre ce jugement. Par arrêt du 25 mai 2007, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a admis l'appel et annulé le jugement attaqué, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

- 13 - En droit, la Chambre des recours a admis que les appelants avaient un droit de passage et que celui-ci n'était suffisant que s'il pouvait être exercé avec un véhicule automobile. En outre, la variante retenue par le premier juge ne pouvait être retenue. En effet, l'empiètement des places de parc et du muret prévus sur la parcelle n° 1019, sur une surface de 25 m², ne pouvait être imposé par le jugement attaqué aux propriétaires C._____, car ceux-ci n'étaient pas parties à la procédure et n'avaient pas pu s'exprimer sur ce projet. De plus, il n'était pas établi qu'ils auraient donné leur accord à la vente ou à la constitution d'un droit de superficie, condition posée par le SAT, et on ne pouvait leur imposer, par l'institution du droit de passage de l'article 694 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), de tolérer la constitution de places de parc en faveur d'un tiers sur leur propriété. La Chambre des recours a ensuite relevé ceci : « En l'espèce, la variante 3.1 de base implique de passer devant le chalet de l'intimée. Selon l'expert, le chemin devrait être renforcé pour un coût estimé à 11'600 fr. selon le rapport du 19 juillet 1999. Cette variante affecte la terrasse du chalet de l'intimée, dite terrasse ne donnant toutefois pas directement sur les locaux d'habitation – lesquels sont situés à l'étage supérieur du chalet – mais sur deux étables et un bûcher. Selon l'intimée, le chalet n'a plus de vocation agricole. On ignore toutefois si une transformation du rez-de-chaussée est envisageable, ce qui pourrait avoir une incidence sur le montant de l'indemnisation si dite variante devait être retenue. Le premier juge a écarté la variante 3.2 pour le motif que son coût, par 67'250 fr., était disproportionné. Il convient toutefois de relever que le coût spécifique du contournement par le bas de la terrasse du chalet de l'intimé et selon le rapport de l'expert-arbitre du 1er mai 2001 (recte : 28 avril 2001), est de 32'205 fr., auquel il convient d'ajouter 20 % de divers, imprévus et honoraires, soit 6'441 fr., et la TVA, par 2'937 fr. 10, ([32205 + 6'441] x 7,6 %), soit au total 41'583 fr. 10. En effet, les autres coûts (renforcement de chemin B-C, mise à l'enquête, indemnisation des parcelles et inscription de la

- 14 - servitude) sont communs aux variantes 3.1 et 3.2. La variante 3.2 n'a pas été exclue par le SAT, qui a toutefois émis des réserves. En l'état, il n'apparaît pas possible d'opter pour l'une ou l'autre des variantes. La variante 3.2 a l'avantage de représenter une atteinte moins forte à la propriété de l'intimée. Son coût n'apparaît pas d'emblée disproportionné, au regard de l'estimation fiscale de la parcelle des appelants. Lors de l'inspection locale, ceux-ci ont admis avoir procédé à des travaux, en particulier de chauffage, ce qui rend désormais le chalet habitable toute l'année. Le caractère proportionné de la variante 3.2 doit aussi s'apprécier en fonction de l'impact sur la parcelle de l'intimée. Afin de garantir la double instance, il convient d'annuler d'office le jugement et de renvoyer la cause en première instance. Il incombera au premier juge de déterminer, le cas échéant par expertise, la valeur du chalet des appelants, point qu'il prendra en compte dans son évaluation du caractère proportionné de la variante 3.2. Dans ce cadre, il lui incombera également d'évaluer la moins-value générée sur la parcelle de l'intimée respectivement par les variantes 3.1 et

E. 14

Lors de l'audience de conciliation du 6 décembre 2007, les parties sont convenues que les demandeurs s'adresseraient à D. _____ à Aigle, subsidiairement à [...], pour procéder à l'évaluation de leur chalet. D. _____ a adressé une estimation le 22 février 2008, selon laquelle la valeur du bien était d'environ 250'000 fr, commission de courtage comprise. La défenderesse n'ayant pas accepté cette estimation, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a désigné Christian Reber, d'Interlocation, pour procéder à une nouvelle estimation.

- 15 - Dans un rapport du 16 mars 2009, celui-ci a estimé la valeur intrinsèque de la propriété K. _____ à 290'000 francs.

E. 15

Donnant suite à une requête formulée à la même audience par les demandeurs, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a, par ordonnance d'extrême urgence du 6 décembre 2007, ordonné à R. _____, sous la commination de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311.0), de rétablir le droit de passage provisionnel accordé aux demandeurs par prononcé de mesures provisionnelles du 29 avril 1998, de manière à ce qu'un véhicule normal puisse le franchir. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 10 avril 2008, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a ordonné à l'intimée R. _____ de rétablir le droit de passage provisionnel accordé aux requérants par prononcé de mesures provisionnelles du 29 avril 1998, en prolongeant de vingt centimètres, par l'apport de ciment ou de béton, la bordure de sa terrasse du côté de la parcelle des requérants, pour en réduire la déclivité (I), dit que si dans un délai de trente jours le droit de passage n'était pas rétabli, les requérants étaient d'ores et déjà autorisés à faire procéder aux travaux nécessaires aux frais de l'intimée (II) et dit que tant que le droit de passage n'était pas rétabli, les requérants étaient autorisés à se parquer sur le terre-plein à proximité du chalet de l'intimée ou, à défaut de place, sur le chemin lui-même (III).

E. 16

L'audience de jugement a eu lieu le 29 janvier 2010. Deux témoins ont été entendus.

E. 17

Par ordonnance sur preuves du 4 février 2011, le Président de la Chambre des recours a nommé Christian Reber comme expert (I) et l'a chargé de répondre aux questions suivantes : « a) quelle est la valeur vénale de la propriété de l'appelante R. _____, parcelle n° 1018 de la commune X. _____ sur

- 16 - laquelle est érigée un chalet, en tenant compte du fait que celui-ci ne paraît plus avoir de vocation agricole; b) quelle serait la valeur vénale de dite propriété en cas de constitution d'une servitude de passage réalisée selon la variante 3.1 proposée par le Bureau technique Jean et Courdesse SA dans son rapport du 14 juillet 1999; c) quelle serait la valeur vénale de dite propriété en cas de constitution d'une servitude de passage réalisée cette fois selon la variante 3.2 du même rapport? (II) » Il a dit que les frais d'expertise seraient avancés par les appelants A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____, solidairement entre eux pour moitié et par l'appelante R. _____ pour moitié (III). L'expert René Favre a finalement fonctionné ès qualités et a déposé son rapport le 17 juin 2011. Il a estimé la valeur vénale de la propriété de la défenderesse à 480'000 fr. en l'état actuel, à 445'000 fr. si le passage

nécessaire était réalisé selon la variante 3.1 et à 460'000 fr. s'il était réalisé selon la variante 3.2. Ses commentaires étaient les suivants : « Solution 3.1 du rapport du bureau technique Jean et Courdesse à Echallens : en cas de constitution d'un droit de passage sur la propriété par le chemin vicinal actuel passant devant le chalet sur la future terrasse d'agrément qui sera aménagée et ce de la limite nord-est à la limite sud-ouest (propriété K. _____ et consorts), l'expert déduit une somme sur la valeur réelle actuelle de fr. 32'800.- arrondis, ce qui représente pour 82 m de longueur environ fr. 400.- le ml (sic) ou pour le chemin de 2.50 m de largeur soit 205 m² fr. 160.- le m². Ceci représente non seulement l'extension sur la parcelle de Mme R. _____ mais surtout la gêne à l'endroit de la future terrasse côté sud du chalet. Cette somme semble raisonnable pour la plus-value qui pourrait être ajoutée au chalet voisin qui bénéficierait d'un accès agréable et carrossable.

- 17 - Solution 3.2 du rapport du bureau technique Jan et Courdesse à Echallens : en cas de constitution d'un droit de passage par le chemin vicinal actuel et dévié en contrebas au pied du mur de soutènement de la terrasse du chalet (à créer), l'expert déduit sur la valeur réelle actuelle de la propriété de Mme R. _____ la somme de fr. 20'000.- arrondie à titre de droit de passage et de l'utilisation de son terrain qui cette fois ne gênerait plus la jouissance de la future terrasse d'agrément de Mme R. _____ puisqu'il passerait en contrebas côté sud-est. La création de la nouvelle portion de chemin doit être bien entendu financée par la propriété voisine nord-est (K. _____ et consorts) que l'expert ne chiffre pas (...) » Les appelants A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____, et l'appelante R. _____ se sont déterminés sur le rapport d'expertise par courriers respectifs des 8 juillet et 31 août 2011. En droit : 1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été envoyé aux parties le 26 mars 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228). La Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]) est compétente pour statuer sur l'appel. L'ancien droit de procédure régit le recours (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). b) Les décisions prises par le président du tribunal en application de l'art. 410 CPC-VD (en l'espèce, en matière de passage nécessaire selon l'art. 694 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) peuvent faire l'objet d'un appel et d'un recours en nullité

- 18 - (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 410 CPC). La cause est reportée en son entier au Tribunal cantonal, qui n'est pas lié par l'appréciation des témoignages et peut procéder ou faire procéder à toutes mesures d'instruction qu'il juge utiles (art. 410 al. 3 CPC-VD). L'appel doit être déposé dans un délai de dix jours (art. 458 al. 2 CPC-VD; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 410 CPC-VD). c) En l'espèce, les demandeurs ont déposé un « recours » au Tribunal cantonal. Nonobstant sa dénomination inexacte, déposé dans le délai imparti, cet acte est recevable. Les appelants ont pris une conclusion subsidiaire en annulation et en renvoi du jugement à l'autorité de première instance mais n'ont développé aucun moyen de nullité topique si bien que la cour de céans doit déclarer le recours en nullité irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC-VD). Au demeurant, vu le large pouvoir d'examen conféré au Tribunal cantonal par l'art. 410 al. 3 CPC-VD dans le cadre de l'appel, des éventuelles informalités de procédure pourraient être corrigées dans le cadre de celui-ci. Quant à la

défenderesse, elle a également déposé un « recours » dans le délai de dix jours, de sorte que son acte est recevable. Il y a dès lors lieu d'examiner les deux appels déposés. 2. a)

L'appelante R._____ conteste le choix de la variante 3.1 et déclare « maintenir le tracé n° 3.2 » (courrier du 26 octobre 2010). b) Aux termes de l'art. 694 CC, le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité (al. 1). Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (al. 3). La jurisprudence s'est montrée stricte dans l'application de cette disposition, en raison de la gravité de l'atteinte portée en pareil cas à la propriété du voisin. Le droit au passage nécessaire ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité; il n'y a nécessité que si une utilisation ou

- 19 - une exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que cet accès soit fait totalement défaut, soit ne correspond pas aux besoins actuels (TF 5C_327/2001 du 21 mars 2002 c. 3a; ATF 120 II 185 c. 2a; 117 II 35 c. 2). En cas de doute, le droit au passage nécessaire doit être dénié (Rey, Basler Kommentar, 2e éd. 2002, n. 11 ad art. 694 CC; Waldis, Das Nachbarrecht, 4e éd., 1953, p. 171). La simple opportunité d'améliorer une voie d'accès existante, mais qui n'est pas absolument satisfaisante, ne fonde pas le droit au passage nécessaire (ATF 105 II 178 c. 3b; 85 II 392 c. 1b; 80 II 311 c. 2 p. 317 et les références citées), pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire (ATF 84 II 614 c. 3; 93 II 167 c. 2). A l'intérieur des localités, l'accès à une maison, même de vacances, n'est suffisant que s'il permet de s'y rendre toute l'année avec un véhicule motorisé (ATF 107 II 323 c. 2; 101 II 317 c. 3). En dehors du rayon d'une localité, le passage nécessaire avec un véhicule automobile ne peut pas être admis de façon illimitée pour des maisons d'habitations isolées. En revanche, pour des maisons d'habitation réparties dans des régions de fermes, le propriétaire a un droit de passer avec un véhicule automobile, de la même manière que pour les régions habitées (TF 5C_142/2003 du 28 août 2003 c. 2.4). S'agissant du choix du tracé, dans l'esprit de l'art. 694 al. 3 CC, on tiendra compte des diverses parties en présence, de sorte que le fonds grevé subisse le moins d'inconvénients possible, tout en offrant à l'ayant droit un passage, sinon idéal, du moins satisfaisant (CREC 12 septembre 2001/501 et réf. citées). Selon la doctrine et la jurisprudence, il convient de procéder à une balance entre les intérêts des parties pour le choix de ce tracé, étant précisé qu'il convient de ne pas prendre en compte en premier lieu la solution la plus favorable pour le titulaire du droit de passage, mais bien celle qui porte le moins atteinte aux droits du propriétaire grevé (ATF 80 II 311 c. 3, p. 318, JT 1955 I 280; ATF 86 II 235 c. 4, JT 1961 I 216; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, n. 58 et 60 ad art. 694 CC, p. 389).

- 20 - c) En l'espèce, le droit de passage litigieux est une servitude de passage pour piétons et tous véhicules. A ce stade de la procédure, le principe même du droit à la cession du passage nécessaire n'est plus contesté, seul son tracé demeurant litigieux. Deux variantes proposées par l'expert géomètre Régis Courdesse sont encore envisagées pour la réalisation du passage : la variante 3.1 qui consiste à emprunter le chemin existant devant le chalet des époux R._____ et la variante 3.2 qui consiste à créer un chemin qui contourne, en contrebas, le mur de soutènement de la terrasse du chalet. Les deux tracés existent déjà, s'agissant de passages naturels à flanc de coteau, mais sont dans un état précaire insuffisant pour un usage accru non agricole, ce qui nécessitera des aménagements et la création de places de parc sur les parcelles n° 1017 et n° 1018, ainsi que d'une place de rebroussement sur la parcelle n° 1017. Ces deux variantes présentent les avantages, respectivement les inconvénients suivants : - La variante 3.1 correspond au chemin emprunté en pratique par

les appelants A.K._____, B.K._____ et C.K._____. Selon l'expert Courdesse (cf. rapport du 14 juillet 1999), le coût de sa réalisation est estimé à 11'600 fr, non compris les indemnités à verser aux propriétaires des parcelles nos 1018 et 1019, soit respectivement 1'987 fr. 50 et 1'267 fr. 50. Selon l'expert Favre, elle engendre une moins-value de 35'000 fr. pour la propriété de l'appelante R._____, montant qui tient compte de l'utilisation du terrain nécessaire à l'exercice de la servitude. Selon le SAT, il s'agit de la solution la plus simple, économique et logique en terme d'efficacité. Son corollaire, soit l'amélioration du tronçon entre la route cantonale et le chalet des appelants A.K._____, B.K._____ et C.K._____, ne poserait pas de problème particulier et l'ensemble pourrait être autorisé sans difficulté. - La variante 3.2 permet d'éviter que les appelants A.K._____, B.K._____ et C.K._____ ne passent directement avec leur voiture au droit du chalet de l'appelante R._____, car le chemin se trouverait en

- 21 - contrebas du mur de soutènement de la terrasse. Elle permet de laisser libre l'accès au chalet de l'appelante R._____, mais nécessite des travaux conséquents de déplacement de canalisation et de soutènement en aval du contournement. Selon l'expert Courdesse (cf. rapport du 28 avril 2001), le coût de réalisation de cette variante est de 67'257 fr. 50, comprenant les travaux de renforcement du chemin existant, la construction du chemin au pied du mur de la terrasse et d'un mur de soutènement, ainsi que les divers, imprévus et honoraires sur les travaux de génie civil par 58'000 fr. TVA comprise, la mise à l'enquête par 5'500 fr., l'indemnité des propriétaires des parcelles nos 1018 et 1019 pour le terrain utilisé par 2'557 fr. 50 et l'inscription d'une servitude de passage par 1'200 francs. Selon l'expert Favre, elle engendre une moins-value de 20'000 fr. pour la propriété de l'appelante R._____, montant qui tient compte de l'utilisation du terrain nécessaire à l'exercice de la servitude. Pour sa part, le SAT a émis des réserves expresses quant à la possibilité d'obtenir une dérogation au sens de l'art. 24c LAT pour la réalisation de ce tronçon. Ainsi, d'un point de vue économique, le coût respectif de réalisation des deux projets – hormis les frais de mise à l'enquête et d'inscription au Registre foncier et les indemnités à verser aux propriétaires concernés – est de 11'600 fr. pour la variante 3.1 et de 58'000 fr. pour la variante 3.2, soit une différence de 46'400 francs. Même si la variante 3.2 a pour avantage de présenter une moins forte atteinte à la propriété de l'appelante R._____ et d'engendrer une moins-value moins importante, il apparaît que son coût est disproportionné. Ceci est d'autant plus vrai qu'il s'agit dans les deux cas de résidences secondaires auxquelles les appelants n'accèdent pas régulièrement. En outre, même si la variante 3.1 affecte la terrasse du chalet de l'appelante R._____, dite terrasse ne donne toutefois pas directement sur les locaux d'habitation – lesquels sont situés à l'étage supérieur du chalet – mais sur deux étables et un bûcher, aucune mesure concrète d'aménagement n'ayant été prise pour cette partie du bâtiment. Enfin et surtout, le SAT a émis de fortes réserves quant à la délivrance d'une dérogation pour la réalisation de la variante 3.2, de sorte qu'il n'est pas établi que cette variante puisse être

- 22 - réalisée. Pour tous ces motifs, l'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et il convient de retenir la variante 3.1. Le moyen est dès lors mal fondé. 4. a) En ce qui concerne l'indemnité due, les appelants A.K._____, B.K._____ et C.K._____ soutiennent que l'indemnité de 1'987 fr. 50 arrêtée par l'expert Courdesse couvre également la perte de valeur du terrain de la l'appelante R._____ (et non seulement la cession de terrain nécessaire à la servitude) et que l'immeuble de l'appelante a encore une vocation agricole, de sorte que la compensation supplémentaire de

20'000 fr. n'a pas de fondement. Ils estiment en outre que la moins-value de 20'000 fr. chiffrée par l'expert Favre est erronée parce qu'elle excède la valeur du terrain et qu'elle est disproportionnée par rapport à la valeur locative de la propriété de l'appelante. Celle-ci se prévaut, quant à elle, d'une expertise privée pour prétendre à une indemnité de 60'000 fr. pour perte de valeur du terrain. b) Le passage nécessaire ne peut être accordé que moyennant pleine indemnité. La demande tendant à la constitution d'un passage nécessaire est irrecevable si les parties ne se sont pas entendues sur l'indemnité et si le demandeur (soit celui qui prétend au passage nécessaire et non le défendeur) n'a pas pris de conclusions sur ce point (ATF 104 II 302, JT 1980 I 554). La position du bénéficiaire d'un droit de passage nécessaire peut être assimilée à celle de l'expropriant (ATF 85 II 392 c. 3, JT 1960 I 162; ATF 45 II 23 c. 2, JT 1919 I 251). Ce parallèle découle d'une part du texte de l'art. 694 al. 1 CC qui dit qu'une « pleine indemnité » est due (de même l'art. 16 de la loi sur l'expropriation du 20 juin 1930, ci-après : LEx; RS 711), et d'autre part du fait que seuls les inconvénients subis par celui qui est grevé du droit de passage sont déterminants pour fixer l'indemnité, les avantages du bénéficiaire n'entrant pas en considération (Meier-Hayoz, op. cit., n. 78 ad art. 694 CC, pp. 394 ss). Celui qui est grevé du droit de passage doit, en ce qui concerne les dommages intérêts, être mis dans la

- 23 - position qui serait la sienne si son bien-fonds n'était pas menacé d'une demande de passage nécessaire (Caroni-Rudolf, *Der Notweg*, thèse Berne 1969, n. 7s p. 131 et n. 9 p. 133; Waldis, op. cit., n. 35 p. 176). L'indemnité correspond par conséquent à la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et celle du bien-fonds grevé du droit de passage (ATF 114 Ib 321 c. 3 avec renvois, JT 1990 I 543; Hess/Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, Berne 1986, n. 173 ad art 19 LEx; ATF 120 II 423, JT 1996 I 122). La fixation de l'indemnité doit dès lors avoir lieu en se fondant sur les principes de l'expropriation (ATF 120 II 423, JT 1996 I 122). En matière d'expropriation, l'autorité n'est pas liée par les conclusions des parties (art. 72 LEx; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, p. 549). c) Dès lors que la loi impose une pleine indemnisation tant en matière d'expropriation que de droit de passage et que la fixation de l'indemnité de droit de passage se fonde sur les principes d'expropriation, lesquels disposent que le juge n'est pas lié par les conclusions des parties, il en va de même en ce qui concerne le droit de passage. Ainsi, le défendeur peut se contenter de prendre des conclusions libératoires. C'est le cas en l'espèce. En effet, dans sa réponse du 23 septembre 1998, l'appelante et défenderesse a conclu subsidiairement au paiement de 30'000 fr. s'agissant de la variante 3.2, mais a conclu à libération en ce qui concerne la variante 3.1 qui a finalement été retenue. L'indemnité de droit de passage peut donc être librement fixée par le juge. Dans le cas particulier, la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et la valeur vénale du bien-fonds grevé est de 35'000 fr. selon l'expert Favre. Il n'y a pas lieu d'y ajouter le montant de 1'987 fr. 50 correspondant à l'indemnité pour la seule cession de terrain nécessaire à la servitude selon l'expert Courdesse, puisque le second expert a expliqué que les 35'000 fr. comprenaient dite indemnité (cf. supra, let. C, ch. 17). En outre, il ne s'agit pas de faire une comparaison entre la moins-value et la valeur du terrain comme le soutiennent les appelants, mais d'évaluer les inconvénients subis par le

- 24 - propriétaire lésé, soit en l'espèce la gêne provoquée par le passage de véhicules sur la terrasse côté sud du chalet de l'appelante. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert Favre et une moins-value de 35'000 fr. doit être admise. 5. a) Les

appelants contestent devoir supporter les frais de renforcement du chemin existant entre le chalet de la défenderesse et le garage no 1639 et relèvent que le jugement de première instance n'est pas motivé à cet égard. b) La restriction légale imposée aux voisins par le biais de l'art. 694 CC ne peut conduire qu'à la constitution d'une servitude (Steinauer, Les droits réels, tome II, 1994, n. 1861 p. 161). Les dispositions touchant les servitudes foncières s'appliquent alors par analogie au passage nécessaire, dans la mesure où cela paraît justifié. C'est en particulier le cas de l'art. 741 CC concernant l'entretien des ouvrages nécessaires (C. Wieland, Droits réels, 1913, p. 318), selon lequel le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude. La même règle vaut pour les frais de construction de ces installations (Steinauer, op. cit., n. 2283 p. 327 et référence citée). Selon l'alinéa 2 du même article, fait exception le cas où les ouvrages sont également utiles au propriétaire grevé, auquel cas la charge de l'entretien, respectivement de construction, incombe aux deux parties en proportion de leur intérêt. c) En l'espèce, l'appelante R. _____ ne tire aucun profit de l'aménagement du passage. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe posé par l'art. 741 al. 1 CC et les frais d'entretien, comme les frais de construction, sont à la charge du propriétaire du fonds dominant. On peut ajouter que la mise à la charge de l'appelante des frais d'aménagement serait d'autant plus choquante qu'il en a été tenu compte comme un élément justifiant le choix du tracé 3.1 pour éviter des frais disproportionnés aux propriétaires du fonds dominant (cf. supra, c. 2c).

- 25 - Le moyen est dès lors mal fondé et le chiffre V du dispositif doit être confirmé sous réserve de ce qui suit. 6. Comme mentionné par les appelants A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____, les propriétaires de la parcelle n° 1019, également concernés par la servitude, ne sont pas parties à la présente procédure. A cet égard, la doctrine a admis que lorsque le juge arrive à la conclusion que le passage est dû sur une parcelle dont le propriétaire n'est pas partie au procès, le jugement ne peut évidemment pas sortir d'effets à l'égard de ce propriétaire (Meier-Hayoz, op. cit., n. 29 ad art. 694 CC, pp. 379- 380). Ainsi, même si les propriétaires de la parcelle n° 1019 ont convenu avec les appelants d'inscrire ce droit de passage (convention extrajudiciaire passée entre les parties les 27 et 30 juillet 2000), ils ne peuvent pas voir leur situation juridique modifiée par la décision du juge qui statue en application de l'art. 694 CC alors qu'ils n'ont pas participé à la procédure. Il y a dès lors lieu de réformer les chiffres II et V du dispositif, l'inscription de la servitude sur la parcelle n° 1019 devant se faire sur simple réquisition des parties et non par ordre du juge et les appelants ne pouvant être condamnés à supporter les frais de renforcement du chemin existant que pour le tronçon qui se trouve sur la parcelle de l'appelante R. _____. 7. Les appelants estiment que les dépens mis à la charge de R. _____ sont manifestement insuffisants et réclament 17'744 fr. 50 dont 10'760 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil. Le premier juge a considéré que la défenderesse succombait et alloué de pleins dépens. Ce n'est pas exact. En effet, les demandeurs avaient conclu au paiement d'une indemnité n'excédant pas 1'500 fr. et se sont vu condamnés au paiement d'une indemnité de 20'000 fr. par le premier juge, augmentée à 35'000 fr. par la Cour de céans. Dans ces circonstances, ils n'ont pas obtenu entièrement gain de cause et les dépens doivent être partiellement compensés en application de l'art. 92 CPC-VD. Si l'on ne tient compte que des audiences auxquelles le conseil

- 26 - des appelants a participé, de pleins dépens doivent se situer entre 4'800 fr. et 17'000 fr. (cf. détail des opérations dans le mémoire d'appel du 29 novembre 2010, p. 5, dont à

exclure les mesures provisionnelles pour lesquelles des dépens ont déjà été arrêtés, et les art. 2 et 5 al. 1 ch. 1 Tav [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens], la valeur litigieuse étant estimée à 87'257 fr., soit les frais de réalisation et d'indemnisation pour la variante 3.2). Compte tenu de la durée et de la complexité de la procédure, il paraît dès lors équitable d'arrêter les dépens partiellement compensés dus aux appelants pour la procédure de première instance à 12'984 fr. 50, soit 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil et 6'984 fr. 50 à titre de remboursement des frais de justice. On relèvera enfin que l'appelante R. _____ n'ayant pas pris de conclusion s'agissant des dépens de première instance, il n'est pas possible d'appliquer d'office l'art. 92 al. 2 CPC-VD s'agissant du remboursement des frais de justice. Le chiffre VII du dispositif du jugement du 26 mars 2010 doit dès lors être réformé dans ce sens. 8. Le dispositif du présent arrêt, notifié le 16 novembre 2011, indique que les frais de justice de deuxième instance des appelants s'élèvent à 1'765 fr. (soit 665 fr. d'avance de frais et 1'100 fr. de frais d'expertise), alors que les intéressés n'ont versé que 655 fr. d'avance de frais tel que demandé par courrier du 8 novembre 2011. Dès lors qu'il s'agit d'une erreur de copie et que cette modification ne modifie pas matériellement le présent arrêt, il y a lieu, en application de l'art. 472a CPC-VD, de rectifier d'office la teneur du dispositif en ce sens. Les frais de justice de deuxième instance doivent ainsi être arrêtés à 655 fr. pour les appelants A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____ et à 380 fr. pour l'appelante R. _____ (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile], applicable selon l'art. 99 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), auxquels il convient de rajouter les

- 27 - frais d'expertise, par 1'100 fr. pour chacun, soit un total de 1'755 fr. pour les premiers et de 1'480 fr. pour la seconde. Chaque partie obtenant partiellement gain de cause, les dépens de deuxième instance sont compensés. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. L'appel de R. _____ est partiellement admis. II. L'appel de A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____ est partiellement admis. III. Le jugement est réformé comme il suit : 1. dit que la demande est admise ; 2. ordonne au conservateur du registre foncier d'Aigle d'inscrire une servitude dont le fonds dominant est la parcelle no 1017 et le fonds servant la parcelle no 1018 de la Commune [...], ladite servitude s'exerçant sur le chemin existant sur une longueur de 76 m 50 et une largeur de 2 m 50, selon la variante 3.1. du plan annexé ; 3. dit que l'inscription ordonnée sous chiffre 2 ci-dessus, faite aux frais des demandeurs, n'interviendra qu'après paiement de l'indemnité fixée sous chiffre 4 ci-dessous ;

- 28 - 4. dit qu'A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de R. _____, de la somme de 35'000 fr. (trente cinq mille francs) à titre d'indemnité ; 5. dit que les frais de renforcement du chemin existant sont à prendre en charge par les demandeurs ; 6. arrête les frais et émoluments du Tribunal à 6'984 fr. 50 (six mille neuf cent huitante-quatre francs et cinquante centimes) à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et à 10'022 fr. 50 (dix mille vingt-deux francs et cinquante centimes) à la charge de la défenderesse ; 7. dit que R. _____ est la débitrice d'A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____, solidairement entre eux, de la somme de 12'984 fr. 50 (douze mille neuf cent huitante-quatre francs et cinquante centimes) à titre de dépens ; 8. rejette toutes autres et plus amples conclusions. IV. Les frais de deuxième instance des appelants A.K. _____, B.K. _____ et C.K. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'755 fr. (mille sept cent cinquante-cinq francs) et ceux de l'appelante

R._____ à 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 29 - Le président : La greffière : Du 16 novembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Renaud Lattion (pour A.K._____, B.K._____ et C.K._____) - Mme R._____ La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'547 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 30 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois La greffière :

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