

# VD\_GERICHTE JO17.028331 vom 9. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JO17.028331](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO17.028331)

FR: VD\_GERICHTE JO17.028331 du 9 janvier 2020

IT: VD\_GERICHTE JO17.028331 del 9 gennaio 2020

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelante conteste que les conditions pour l'octroi d'un passage nécessaire soient réalisées. Elle fait valoir que l'intimé a acquis sa propriété en toute connaissance de cause, après l'avoir vue et que son attention avait été attirée dans l'acte de vente notarié sur l'absence d'accès par un véhicule. Elle soutient ainsi qu'il serait abusif de requérir un droit de passage nécessaire alors que l'intimé se serait accommodé jusque-là de la situation.

- 13 - L'appelante estime en outre que l'accès actuel serait satisfaisant et qu'il n'aurait pas empêché l'intimé de jouir de son bien et de le meubler. L'accès par des véhicules automobiles ne serait ainsi pas nécessaire, ce qui résulterait en outre d'une appréciation pondérée par les circonstances locales dès lors qu'un grand nombre de bâtiments situés dans la localité ne seraient accessibles que par des escaliers.

### 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 implique une « expropriation privée », de sorte que, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes. De la genèse de l'art. 694 CC, il a d'abord 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 se révèle insuffisant (ATF 136 III 130 consid. 3.1, JdT 2010 I 291 ; TF 5A\_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1 et les réf. citées ; Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., Berne 2011, nn. 1863 ss, pp. 237 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. Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un bien-fonds situé dans un périmètre où se trouvent des maisons d'habitation ou de vacances peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur pour autant que la topographie des lieux le permette. Le Tribunal fédéral a déjà dû régulièrement examiner les prétentions visant à l'octroi d'un passage nécessaire pour accéder à des maisons d'habitation situées sur des terrains particulièrement en pente. Or la seule conclusion que l'on peut tirer de la jurisprudence est que l'existence d'une situation de

- 14 - nécessité au sens de l'art. 694 CC dépend 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).

### E. 3.3.1

L'appelante relativise la portée de la jurisprudence fédérale sur la nécessité selon l'art. 694 CC de pouvoir accéder à une parcelle en zone d'habitation au moyen d'un véhicule à moteur. Elle se réfère en particulier à l'ATF 136 III 130 pour soutenir qu'il est « acceptable de pouvoir arriver en bordure d'une parcelle située au bas d'une pente grâce à un véhicule ». Cette jurisprudence n'est toutefois pas comparable au cas d'espèce. Elle se rapporte au cas particulier de plusieurs constructions sur une même parcelle en pente, dont il a été admis qu'elles étaient suffisamment desservies, la première par une route publique d'accès direct, la seconde par un accès en bordure de parcelle à une parcelle voisine et à une route publique. Cette jurisprudence n'a donc rien de commun avec le cas d'espèce, compte tenu du fait qu'il y a une absence complète d'accès en véhicule, ne serait-ce qu'à la limite de la parcelle de l'intimé. Il convient en effet de rappeler que dans la présente cause, contrairement à la situation de l'ATF 136 III 130, l'accès n'est actuellement assuré à l'intimé qu'à pied, au travers de deux parcelles de tiers, grevées à cet effet de servitudes de passage à pied. A cela s'ajoute que, dans cette jurisprudence, le Tribunal fédéral a constaté qu'en présence de deux maisons construites sur un terrain d'une déclivité prononcée, la nécessité d'un passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC ne pouvait être niée sans un examen détaillé, mais qu'il a néanmoins laissé la question de pur droit civil ouverte au regard du droit public (consid. 4). En effet, selon l'autorisation de construire qui avait été délivrée, la deuxième maison disposait d'un accès suffisant par une parcelle voisine en vertu d'un accord formel et écrit du propriétaire de cette parcelle. Ce droit personnel – et non réel – d'accéder à la voie publique offrait une issue suffisante selon l'art. 694 CC. Or il n'était pas

- 15 - admissible d'accepter tout d'abord dans l'intérêt d'une utilisation optimale de son propre immeuble un accès certes conforme à la loi et partant pouvant être autorisé, mais pas optimal, pour l'améliorer ensuite à la charge du voisin par un passage nécessaire (consid. 5). Dans le cas d'espèce, cet exercice de comparaison avec le droit public n'a pas à être opéré dans la mesure où l'intimé a requis le passage nécessaire après l'acquisition de son immeuble et que ce dernier était déjà bâti depuis 1969. L'examen des permis de construire et de leurs conditions à cette époque n'avait pas lieu d'être et n'a pas eu lieu, à juste titre.

### **E. 3.3.2**

Citant ensuite l'arrêt du Tribunal fédéral 5C.225/2003 du 23 décembre 2003, l'appelante considère que le fait de pouvoir arriver en véhicule au bas d'un escalier long de 30 mètres est suffisant, en particulier lorsqu'un accès piétonnier peut être garanti d'une autre manière pour les personnes à mobilité réduite, les poussettes ou les charrettes à bras, par exemple par le biais d'un ascenseur. Cela étant, l'appelante perd de vue que cette dernière possibilité n'est pas ouverte à l'intimé, la servitude d'accès à pied dont il dispose ne l'y autorisant précisément pas, indépendamment même des complications et du coût d'une telle installation que le géomètre a constatés lors de son audition (cf. supra consid. 5 en fait). Seul demeure l'escalier, qui ne peut que difficilement être emprunté par des personnes âgées ou handicapées, qui exclut l'utilisation de chaises roulantes ou de poussettes, et qui rend excessivement difficile, sinon impossible, la livraison d'objets lourds et encombrants.

### **E. 3.3.3**

L'appelante fait ensuite valoir que l'accès actuel se serait révélé adéquat jusqu'ici et que les propriétaires de la parcelle n° 111. \_\_\_\_\_ auraient pu jouir de leur bien sans entrave. L'intimé aurait en outre acquis sa propriété en toute connaissance de cause, son attention

ayant été attirée sur ce point par le notaire ayant instrumenté l'acte de vente. L'appelante estime que l'état de nécessité n'existait pas avant le rachat de la parcelle, que l'intimé se serait accommodé de la situation

- 16 - jusqu'ici et qu'il serait dès lors abusif de sa part de requérir un droit de passage nécessaire. Il est faux de soutenir que les anciens propriétaires de la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ n'ont témoigné d'aucune nécessité à accéder en véhicule au chalet. Comme le relève l'intimé, en 1981, les locataires de l'ancienne propriétaire G.\_\_\_\_\_ avaient obtenu de l'ancien propriétaire de la parcelle n° 333.\_\_\_\_\_ un usage « précaire » du passage aujourd'hui litigieux, qui leur avait notamment permis d'aménager l'habitation. La simple tolérance d'un voisin à autoriser les accès nécessaires à un immeuble, à titre précaire, ne peut supprimer l'état de nécessité (ATF 136 III 130 consid. 5.3 ; Caroni-Rudolf, op. cit., p. 69 ; Piotet, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 20 ad art. 694 CC) : Si le droit d'accès accordé à titre précaire prend fin, la prétention à l'octroi d'un passage nécessaire peut donc s'exercer (ATF 136 III 130 consid. 5.3) Par ailleurs, l'intimé ne s'est pas « accommodé » de la situation. Il ressort du dossier que le passage nécessaire litigieux a fait l'objet de démarches de l'intimé après son acquisition, en 2015 déjà. On ne peut ainsi retenir une passivité abusive de l'intimé dans l'exercice de sa prétention légale, comme l'a aussi plaidé l'appelante. Quant à la reconnaissance dans l'acte de vente que l'accès au bâtiment « ne se fait qu'à pied », il ne s'agit naturellement pas d'une renonciation de l'intimé à sa prétention légale en passage nécessaire adressée à l'appelante. L'acte de vente liait l'intimé-acheteur aux vendeurs des parcelles nos 111.\_\_\_\_\_ et 222.\_\_\_\_\_ et la reconnaissance de l'intimé était ainsi formulée à leur égard, afin que l'intimé ne puisse leur faire grief d'un défaut des parcelles vendues. Enfin, il y a d'autant moins d'abus de droit possible en l'espèce que cette qualification doit se rapporter à une situation délibérée, voulue par l'ayant droit, ce qui n'a précisément rien de commun avec un immeuble enclavé déjà bâti. Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Savoir s'il y a abus de droit dépend de

- 17 - l'analyse des circonstances du cas concret. Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but, lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt, ou encore, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire (TF 5C.312/2001 du 4 février 2002 consid. 6a). Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a rappelé que la jurisprudence considérait depuis longtemps que pour un bien-fonds déjà bâti situé en zone à bâtir, un passage limité aux seuls piétons ne correspondait plus aux besoins du fonds ni aux conceptions actuelles du trafic. Lorsqu'un propriétaire achetait un bien-fonds déjà construit, on ne pouvait donc lui objecter qu'il avait créé par sa faute un besoin d'accès (consid. 6b).

#### **E. 3.3.4**

Ainsi, sur le principe, les moyens de l'appelante ne peuvent convaincre. Les arrêts du Tribunal fédéral sur lesquels s'est appuyé le premier juge apparaissent bien plus pertinents. Dans l'arrêt 5C.255/1999 du 27 juin 2000, le Tribunal fédéral a jugé insuffisant l'accès à une maison qui s'exerçait depuis une voie publique située à une altitude inférieure de 12 mètres, par un chemin d'une longueur d'environ 50 mètres et comportant quelques 40 marches d'escalier, inscrit comme servitude de passage à pied sur deux parcelles, d'autant plus que ce chemin était difficilement accessible aux personnes âgées ou handicapées, impraticables aux poussettes, chaises roulantes et voitures à bras pour le transport de biens,

l'accès en véhicule n'arrivant pas même à la limite de la parcelle. Cette affaire était ainsi similaire au cas d'espèce. Le Tribunal fédéral a jugé de même dans son arrêt 5C.327/2001 du 21 mars 2002, concernant une habitation implantée au sommet d'une assez forte pente, accessible par un escalier de 46 marches dont la partie inférieure faisait l'objet d'une servitude de passage à pied et par un sentier en lacets, ce chemin présentant les mêmes restrictions d'accessibilité aux personnes handicapées, aux chaises roulantes et pour la livraison d'objets lourds et encombrants que dans l'arrêt précédemment

- 18 - cité. Le Tribunal fédéral a encore mis l'accent sur l'absence de solution alternative proportionnée, telle que la construction d'un ascenseur ou d'un monorail, une telle transformation ne pouvant pas être réalisée dans le cadre de la servitude de passage à pied. Cet arrêt est également comparable à la présente cause. Le premier juge s'est également référé à un arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal, selon lequel, dans une zone villas, une voiture devait pouvoir être parquée dans la vingtaine de mètres entourant l'habitation (CREC I 12 septembre 2001/501 consid. 4). Cette norme est très éloignée de la situation de l'intimé, même si l'affectation du bâtiment actuelle n'en fait pas une résidence principale et qu'il ne se trouve pas en zone villas. En tout état de cause, comme l'a constaté le premier juge, l'intimé n'a pas une issue suffisante au regard des besoins actuels d'une maison d'habitation, fût-elle de vacances, et le droit au passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC doit ainsi être confirmé.

#### **E. 4.1**

Subsidiairement, l'appelante fait valoir que ses intérêts n'ont pas été suffisamment pris en compte dans la fixation du tracé du droit de passage nécessaire. Elle expose que sa parcelle est déjà grevée d'une servitude de passage à pied et pour tout véhicule dont l'assiette suit la limite sud de sa parcelle, en faveur de la parcelle n° 444.\_\_\_\_\_. L'appelante soutient que l'octroi du passage fixé par le premier juge a pour conséquence qu'elle se trouve privée d'une partie importante de sa parcelle. Elle requiert dès lors que l'exercice de la servitude nécessaire soit reporté sur l'assiette de la servitude bordant le côté sud de sa parcelle, sans « couper » son immeuble en deux parties entourant le passage à octroyer.

#### **E. 4.2**

Lorsqu'il s'avère que le propriétaire demandeur n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, le droit de passage nécessaire

- 19 - 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, 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.). Les voies d'accès existantes, mais insuffisantes au regard des besoins actuels, notamment parce que le passage est trop étroit ou ne permet pas l'accès avec un véhicule à moteur, entrent aussi en ligne de compte ; en pareil cas, le passage nécessaire est dû par le propriétaire du fond sur lequel s'exerce le droit de passage existant, si un accès suffisant est

possible à travers ce fonds (TF 5C.246/2004 précité, consid. 2.3). 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.).

#### **E. 4.3**

Le premier juge a examiné prioritairement l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès. Il a ainsi constaté que l'intimé bénéficiait d'un passage à char grevant la parcelle de l'appelante depuis 1913 qui lui permettait de se raccorder à la route cantonale.

#### **E. 4.4**

C'est à juste titre que le premier juge a retenu l'ordre contraignant de l'art. 694 al. 2 CC, tenant compte d'abord de l'état antérieur des propriétés, avant que de prendre en compte les intérêts du propriétaire obligé.

- 20 - En l'espèce, l'« état antérieur » se fonde sur une servitude de passage à char, dont la parcelle de l'appelante est fonds servant et la parcelle de l'intimé fonds dominant et servant, qui a été inscrite au Registre foncier en 1913 et qui était prévue pour la sortie des récoltes et le passage des engrais. Selon l'état de réinscription au Registre foncier du 31 octobre 1969, cette servitude reconnue en 1913 avait préalablement été « acquise par prescription » (art. 480 de l'ancien Code civil vaudois du 11 juin 1819). Il s'agit donc d'une servitude de l'ancien droit civil vaudois, dont l'interprétation relève aujourd'hui du code civil en application de l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC (ATF 88 II 498, JdT 1963 I 322 ; ATF 86 II 243, JdT 1961 I 98 ; ATF 85 II 177, JdT 1960 I 13 ; JdT 2014 III 146 consid. 4b) et qui est donc soumise à ses dispositions topiques (art. 730ss CC), en particulier l'art. 739 CC. Comme cela a été constaté en novembre 2002 (cf. CREC I 20 novembre 2002/637), cette ancienne servitude ne pouvait être utilisée qu'à des fins agricoles (sortie des récoltes et transport des engrais). Toutefois, même sans plan déposé au Registre foncier, l'exercice de cette servitude correspondait au chemin partiellement repris par le géomètre, dont le plan a été lui-même repris par le jugement entrepris. Ce chemin était le lieu d'exercice – pendant longtemps (art. 738 al. 2 CC) – de l'ancienne servitude de passage à char à des fins agricoles et il a ensuite coïncidé avec le passage concédé à titre précaire par un précédent propriétaire du fonds n° 333. \_\_\_\_\_ aux locataires du fonds 111. \_\_\_\_\_, qui l'ont ainsi emprunté pour un usage non agricole. Or, si l'art. 739 CC interdit l'aggravation d'une servitude pour les besoins nouveaux du fonds dominant, il n'est pas applicable dans les cas ayant pour objet l'établissement d'un droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC : il s'agit là d'une des rares exceptions au principe de l'interdiction de l'aggravation de la charge prévu à l'art. 739 CC (Meier- Hayoz, Berner Kommentar, n. 88 ad art. 694 CC, p. 397 ; Liver, Zürcher Kommentar, n. 48 ad art. 739 CC). Ainsi, il a été jugé que le propriétaire qui a droit au passage nécessaire peut l'obtenir sous forme d'extension d'une servitude existante, sans que le propriétaire grevé puisse se

- 21 - plaindre d'une aggravation de la servitude, moyennant le paiement d'une pleine indemnité pour ce dépassement (ATF 93 II 167 consid. 4, JdT 1968 I 228 ; TF 5C.312/2001 du 4 février 2002 consid. 5b). Que cela n'ait pas été fait en l'espèce par l'ancienne propriétaire n'empêche nullement cet exercice aujourd'hui par l'intimé, nouveau propriétaire et bénéficiaire de la servitude. Il est ainsi conforme à l'art. 694 al. 2 CC de reprendre le tracé de la servitude de passage à char, et ce indépendamment des arguments

topographiques que l'expert a avancés, également à juste titre, à l'appui de sa proposition. Au demeurant, les conditions d'un report de la servitude sur le tracé de l'autre servitude de passage au sud de la parcelle ne sont pas établies, sans parler des surcoûts considérables qu'ils entraîneraient : on ignore en effet si le ou les titulaires de cet autre droit de passage ont un usage exclusif ou non de l'assiette considérée. Il s'ensuit que la solution du tracé du passage nécessaire selon le jugement entrepris, tel qu'indiqué sur le plan du 4 mai 2016 établi par le géomètre K. \_\_\_\_\_, est adéquate. Les préjudices qui en découlent pour la propriétaire du fonds servant doivent être réglés par l'indemnité.

### **E. 5.1**

L'appelante fait valoir à cet égard que l'indemnité de 5'000 fr. fixée par le premier juge est déraisonnable. Elle soutient qu'il n'est pas exclu qu'il reste un potentiel de construction à exploiter, qu'il soit actuel ou futur. Elle requiert dès lors la prise en compte d'un prix de 390 fr. le mètre carré, fondé sur le prix de vente de la parcelle de l'intimé.

### **E. 5.2**

Le passage nécessaire ne peut être accordé que moyennant pleine indemnité.

L'indemnisation de l'art. 694 CC repose sur les principes de l'expropriation : le Tribunal fédéral admet que l'indemnisation ne porte que sur la valeur dépréciative de la nouvelle emprise au sol du passage (ATF 120 II 423, JdT 1996 I 122), en se référant aux seuls inconvénients subis par le propriétaire grevé du droit de passage, sans prendre en

- 22 - considération les intérêts du bénéficiaire (TF 5A\_142/2011 du 22 septembre 2011 consid. 1.2.1). En principe, l'indemnité correspond 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 consid. 3 et les réf. citées ; Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Berne 1986, n. 173 ad art 19 LEx; ATF 120 II 423, JdT 1996 I 122). Le calcul classique de la différence peut néanmoins donner lieu à des difficultés, surtout lorsqu'il s'agit de procéder à l'estimation globale de ces deux valeurs. La jurisprudence a notamment admis que lorsque le passage nécessaire se confond avec un accès déjà existant, il est possible, pour le calcul de l'indemnité, de s'écarter de l'estimation globale de la différence de valeur, et d'exiger du bénéficiaire une participation financière appropriée à la valeur vénale de la surface concrètement touchée par le passage nécessaire. Il n'y a ainsi pas lieu à indemnisation pour la partie coïncidant avec l'ouvrage déjà existant (ATF 120 II 243 consid. 7a, JdT 1996 I 122 ; RTiD [Rivista ticinese di diritto] II 2017 n. 15c p. 809). En outre, selon le Tribunal fédéral, si le passage s'exerce par un chemin privé déjà existant, le bénéficiaire ne saurait être tenu de rembourser une partie des frais de l'établissement de ce chemin (ATF 45 II 23, JdT 1919 I 251). L'estimation de la valeur vénale doit tenir compte dans une juste mesure de la possibilité de mieux utiliser l'immeuble, à des fins de construction notamment. Selon la jurisprudence constante, une meilleure utilisation n'est prise en considération que si elle apparaît hautement vraisemblable dans un proche avenir (ATF 114 Ib 321 consid. 3). Selon la doctrine, un passage de surface situé en zone à bâtir, mais sur une portion de terrain inconstructible diminue peu la valeur de la surface touchée, dans la mesure où il est de toute façon interdit de construire à cet endroit. En outre, la dépréciation de la partie restante dépend de la nature particulière de chaque immeuble. Les juges allouent en général un montant global déterminé ex aequo et bono (Pradervand-Kernen, La

- 23 - valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, thèse Fribourg, 2007, nn. 945-946).

### **E. 5.3**

Le premier juge a constaté que le passage nécessaire prenait en grande partie appui sur un chemin qui existait déjà, puisqu'il servait en partie à l'appelante pour accéder à son propre garage. Il s'agissait pour l'essentiel d'étendre ce chemin. L'atteinte était toutefois limitée du fait que le chemin d'accès prenait place sur une partie non constructible de la parcelle.

Quant à l'augmentation des passages, elle demeurerait limitée au regard de la taille restreinte de la parcelle dominante. Le premier juge a ainsi fixé ex aequo et bono l'indemnisation à 5'000 fr. , proportionnée à la surface concernée et à la gêne relative occasionnée par quelques passages supplémentaires sur le chemin qui existe déjà en partie.

### **E. 5.4**

En l'espèce, selon le plan du géomètre, la surface du tracé représente 44 mètres de long sur 2,5 mètres de large, soit une surface de 110m<sup>2</sup>. Comme le retient le premier juge, une partie du tracé est déjà aménagée et n'est pas constructible en tant que telle, puisqu'elle sert de desserte aux bâtiments de l'appelante. Il ressort du plan et des photos produites par les parties que la zone déjà aménagée représente plus de la moitié du tracé total. Conformément à la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu à indemnisation pour la partie du tracé coïncidant avec l'ouvrage préexistant. L'appelante plaide vainement « qu'il ne peut être exclu qu'il reste un potentiel de construction à exploiter, qu'il soit actuel ou futur ». En l'état, au vu notamment de la servitude de passage à char existante, mais également des aménagements réalisés, l'appelante ne peut plus compter dans le potentiel de constructibilité, qu'il s'agisse de coefficient d'occupation au sol (COS) ou de coefficient d'utilisation du sol (CUS). Il lui appartenait en outre d'alléguer et d'établir la constructibilité de sa parcelle sur l'assiette concernée par le droit de passage, ce qu'elle n'a pas fait.

- 24 - Au demeurant, le lien avec un « cas analogue dans la région » ou le prix supposé du mètre carré calculé sur la base de l'achat de la parcelle par l'intimé n'a aucun rapport avec le préjudice concret qu'il faut réparer en l'espèce. L'appelante n'a d'ailleurs pas démontré la similitude entre les deux affaires. Elle n'a pas non plus expliqué pourquoi le prix qui devrait être pris en compte devrait correspondre à la moitié du prix de vente d'une parcelle bâtie, qui comprend ainsi tant le terrain que le chalet. Le premier juge a tenu compte des modifications au sol qui tenaient en la prolongation d'un espace aménagé jusqu'à la parcelle de l'intimé, en y ajoutant la valeur dépréciative de passages de véhicules supplémentaires. Il est parvenu, ex aequo et bono, à une somme de 5'000 fr. pour ces deux chefs de calcul. Cette manière de procéder ne prête pas le flanc à la critique, d'autant que la jurisprudence fédérale précitée (ATF 45 II 23, JdT 1919 I 251 ) ne tient pas compte d'un préjudice propre aux passages de nouveaux véhicules. Enfin, il paraît sans lien de causalité avec le prétendu préjudice d'invoquer une dépréciation due au fait que la parcelle serait « coupée en deux », dans la mesure où l'état actuel des lieux et les talus de chaque côté du droit de passage consacrent déjà largement cette situation de fait. Il s'ensuit que l'intimé a droit à l'octroi d'un passage nécessaire, que le tracé tel que défini par le géomètre est adéquat et que l'indemnité arrêtée par le premier juge peut être confirmée.

### **E. 6**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'430 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante. Celle-ci versera

en outre à l'intimé la somme de 3'000 fr. (art.

**E. 7**

TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

- 25 -

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