

VD_GERICHTE PS13.015565 vom 30. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PS13.015565

FR: VD_GERICHTE PS13.015565 du 30 août 2017

IT: VD_GERICHTE PS13.015565 del 30 agosto 2017

Erwägungen

E. 3

Au stade de l'appel, les parties ne contestent pas le caractère insuffisant de l'accès à la voie publique de la parcelle [...], respectivement

- 9 - son enclavement au sens de l'art. 694 al. 1 CC. Il n'est pas non plus contesté que l'appelante ne dispose pas de moyens de droit public pour équiper sa parcelle d'un accès suffisant à la voie publique. Les parties restent en revanche divisées sur l'application de l'art. 694 al. 2 CC. L'appelante soutient que le passage nécessaire doit s'exercer sur le fonds de l'intimée, sur lequel le passage est le moins dommageable ; l'intimée D. _____ est d'avis que c'est l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès qui est déterminant, de sorte que le passage nécessaire doit s'exercer en direction du chemin [...], à l'ouest.

E. 4.1

L'appelante expose qu'en 1924, seule une servitude de passage à pied aurait été inscrite sur les parcelles [...] et [...]. L'élargissement du chemin [...] ne serait intervenu qu'en 1980 et le jugement d'expropriation rendu cette année-là n'aurait autorisé à y circuler que les propriétaires des parcelles riveraines, ce que la parcelle [...] ne serait pas. Un accès par les parcelles [...] et [...] n'étant juridiquement pas envisageable, le passage nécessaire devrait s'effectuer par la parcelle [...], ce tracé étant le moins dommageable à dire d'expert. Pour l'intimée, le moment déterminant pour juger de l'état antérieur des propriétés serait celui où [...] aurait vendu ses parcelles, moment que l'on ignorerait. Quoi qu'il en soit, en 1959, au moment d'acquérir la parcelle [...], le père de l'appelante aurait été conscient de l'absence de débouché de celle-ci sur la voie publique et la famille de l'appelante se serait satisfaite de cette situation pendant 50 ans. La servitude de passage inscrite au début du siècle sur le chemin [...], d'une largeur de 1 m 20, aurait déjà permis à ce moment le passage de petits véhicules automobiles. L'expropriation intervenue en 1980 n'aurait fait qu'entériner juridiquement un usage. Dès lors, au moment où [...] aurait vendu les parcelles [...] et [...], le chemin [...] aurait déjà été une voie publique carrossable. La parcelle [...] ayant été privée d'accès en raison de mutations de parcelles appartenant au même propriétaire, le passage nécessaire, compte tenu du critère déterminant de l'état antérieur des

- 10 - voies d'accès, devrait s'effectuer par l'ouest. A cet égard, les restrictions de circulation sur le chemin [...] ne constitueraient pas un obstacle au passage, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal ayant précisé que la notion de « riverains autorisés » incluait également les biens-fonds voisins. L'intimée fait encore valoir que pour les mêmes motifs, tirés de l'état antérieur des propriétés, le passage pourrait également se faire par le nord, à travers la parcelle [...]. Enfin, même à considérer le critère du passage le moins dommageable comme déterminant, l'accès par la parcelle [...] ne constituerait pas le passage le moins dommageable. A cet égard, l'intimée critique les constatations de l'expert

[...]. Selon elle, ce dernier se serait limité à déterminer le passage le plus avantageux pour la parcelle bénéficiaire du passage nécessaire, sans en examiner les inconvénients pour le fonds grevé ; il aurait omis de chiffrer le coût d'un passage par la parcelle [...] ; au demeurant, les chiffres avancés seraient irréalistes.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 694 al. 2 CC, le passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable. L'état antérieur des voies d'accès et des propriétés est ainsi décisif au premier chef pour déterminer le fonds qui doit être grevé d'un passage nécessaire, le critère de la détermination du fonds où la création du passage est la moins dommageable ayant une valeur subsidiaire (TF 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2, SJ 2005 I 481 ; TF 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2.2, RNRF 2007 p. 121 ; Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., 2012, n.1865 p. 240 ; Piotet, Commentaire romand CC II, 2016, n. 31 ad art. 694 CC). L'état antérieur des propriétés n'entre toutefois en compte que s'il assurait le passage suffisant, soit qu'un passage en droit (et non à titre précaire) était alors garanti (Rey/Strebel, Basler Kommentar ZGB II, 5e éd., 2015, n. 15 ad art. 694 CC). Quatre situations sont visées pour ce critère: l'aliénation d'une parcelle d'un fonds ou de plusieurs fonds appartenant au même propriétaire ; le morcellement d'une indivision immobilière ; la - 11 - correction d'une voie publique pour le fonds qui en profite ; la disparition d'une servitude de passage antérieure par double mise à prix ou dans un cas analogue. Les deux premiers cas sont mentionnés par l'Exposé des motifs d'Eugen Huber (Exposé des motifs de l'avant-projet de Code civil suisse, 1902, p.78) et les autres ont été reconnus par la doctrine (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, nn. 30 ss ad art. 694 CC ; Pittet, Les servitudes légales, 1967, pp. 112 ss ; Caroni-Rudolf, Der Notweg, 1969, p. 95).

E. 4.3

En l'espèce, il est établi que les parcelles [...], aujourd'hui propriété de l'appelante, de même que les parcelles [...], [...] et [...], étaient autrefois en mains d'un dénommé [...]. Cette situation est certainement antérieure à 1959, date de l'acquisition de la parcelle [...] par le père de l'appelante, et peut remonter jusqu'en 1924. Une datation exacte ne peut être déduite des pièces au dossier, l'extrait du registre des propriétaires n'ayant pas été daté en référence avec les numéros d'écriture au Registre foncier. La question qui se pose est de savoir jusqu'à quel délai chronologique la réunion sur une même tête peut être pertinente au regard de l'art. 694 al. 2 CC. Le caractère décisif de l'état des lieux antérieur est tout naturel pour l'acquéreur de la parcelle enclavée issue d'un morcellement ou pour l'ancien co-indivis pour la fraction enclavée obtenue après partage. A l'opposé, il est inconcevable de remonter sans limite dans le temps, des quartiers entiers de zones bâties ou à bâtir étant issus, il y a cent ans ou plus, d'une propriété unique. On peut sans doute admettre que le critère n'est plus nécessairement décisif passé une génération, ou après plus de cinquante ans pendant lesquels des modifications de surface et des tierces acquisitions sont intervenues. A cela s'ajoute que selon l'ancienne contenance, les parcelles [...] et [...], autrefois réunies, correspondant aux parcelles actuelles [...] et [...], touchaient au passage public du chemin [...], de même que les parcelles [...] et [...], correspondant aux parcelles actuelles [...] et [...]. Or ce chemin public existait déjà en 1912 – la date de l'inscription du 29 juin

- 12 - 1912 correspondant à l'introduction du registre foncier et à la transcription de passages préexistants –, mais uniquement pour une largeur de 1 m 20. Ce n'est qu'avec un élargissement pour expropriation, présenté au Registre foncier le 7 août 1981, soit bien après les divisions et remaniements de contenances, que la largeur du chemin [...] a été portée à 3 m. Tant en 1912, en 1924 qu'en 1959, au moment de l'acquisition de la parcelle [...] par le père de l'appelante, l'accès pour véhicules n'était pas assuré en droit par le chemin [...] pour l'ancienne contenance des parcelles en cause (cf. art. 67 du Code rural du 15 décembre 1848 et 172 de la loi vaudoise du 30 novembre 1910 d'introduction du Code civil suisse, aujourd'hui abrogés ; art. 83 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]). A cet élément précis s'ajoute qu'il est difficile de reporter aujourd'hui un état antérieur datant du début du siècle précédent dans un contexte de développement de chalets sans lien aucun avec l'aménagement du territoire antérieur au développement des résidences existantes.

E. 4.4

Un passage en droit n'étant pas possible sur la base de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, c'est donc le critère subsidiaire du fonds sur lequel le passage est le moins dommageable qui est déterminant. A ce propos, l'expert a retenu qu'une issue par l'est, en direction du chemin [...], était la moins dommageable. En effet, les autres issues potentielles, par l'ouest ou par le nord, indépendamment de leur coût, entameraient plus largement l'état physique des surfaces traversées. A ce propos, les critiques émises par l'intimée sont infondées. En particulier, en estimant le coût de la réalisation des servitudes, l'expert n'a pas adopté le point de vue de l'appelante pour favoriser une servitude sur le bien-fonds de l'intimée. La question du coût de réalisation de la servitude n'est en réalité que la conséquence indirecte de la très importante emprise sur le terrain d'une servitude de passage qui permettrait de relier la parcelle de l'appelante au chemin [...], à l'ouest.

- 13 - L'expert a en effet établi une coupe de profil, de laquelle il découle que le terrain est fortement pentu entre le chemin [...] et la parcelle [...], ce qui nécessiterait d'importants travaux sur les parcelles traversées. L'ampleur de tels travaux aura clairement des conséquences pour les biens-fonds des propriétaires grevés. Les inconvénients seront bien moindres si le droit de passage se fait sur la parcelle de l'intimée, à l'est, puisqu'entre la parcelle de l'appelante et celle de l'intimée, le terrain est relativement plat. A cela s'ajoute que la parcelle des intimés est déjà grevée en faveur de la parcelle [...], sise entre les parcelles [...] et [...], d'une servitude identique à celle requise, de passage à pied et pour petits véhicules de 2 m de largeur. Le droit de passage requis pourra donc sans autre s'exercer sur l'assiette de cette servitude. Il doit donc être retenu que le passage le moins dommageable se fait par le bien-fonds [...] de l'intimée. Le grief de l'appelante se révèle bien fondé. L'appelante ayant elle-même conclu au versement d'une indemnité de passage à hauteur de 10'000 fr., c'est ce montant qui doit être retenu.

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que moyennant le versement aux intimés, créanciers solidaires (art. 150 CO), d'une indemnité de 10'000 fr., le conservateur du Registre foncier d' [...] inscrira en faveur de la parcelle [...] d' [...] une servitude de passage nécessaire à pied et pour petits véhicules de 2 mètres de largeur à charge de la parcelle [...], selon plan [...] du 25 mars 1976. L'intimé C. _____ avait dès le départ admis l'inscription d'un passage nécessaire sur sa parcelle contre

paiement d'une indemnité de 10'000 francs. Le 30 novembre 2012, il a adhéré aux conclusions de l'appelante et n'a par la suite plus procédé. Dans ces circonstances, il faut considérer que seule l'intimée D._____ succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de première instance, par 16'798 fr. 25, seront donc mis à la charge de D._____. Celle-ci versera à V._____ la somme de

- 14 - 7'586 fr. 70 à titre de remboursement de ses frais judiciaires et la somme de 6'500 fr. à titre de dépens. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 770 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de D._____, qui versera en outre à V._____ la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). D._____ versera donc à V._____ la somme de 3'270 fr. à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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