

VD_GERICHTE PS16.050681 vom 28. Februar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PS16.050681

FR: VD_GERICHTE PS16.050681 du 28 février 2023

IT: VD_GERICHTE PS16.050681 del 28 febbraio 2023

Erwägungen

E. 5.1.1

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 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 (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) 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, 5e éd., Berne 2020, 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

- 20 - 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, Commentaire romand, Code civil, Bâle 2016, 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 précité 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 précité consid. 3.3.3 ; TF 5A_356/2017 précité consid. 3.4.1 et les réf. citées). 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 qui veut bâtir sa parcelle 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 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A_142/2011 et 5A_156/2011 précités consid. 3.2.1 et les réf. citées). La décision par laquelle l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire constate, de manière définitive, qu'il existe, selon le

- 21 - 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 précité consid. 3.3.5). Lorsqu'il s'avère que le propriétaire demandeur n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, le droit de passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (al. 2) et que le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (al. 3). La jurisprudence précise que l'art. 694 al. 2 CC établit un ordre de priorité, qu'il y a lieu de tenir compte en premier lieu de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès et que 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 5A_777/2017 du 29 janvier 2018 consid. 4.4.1 ; TF 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2 et les réf. citées, publié in SJ 2005 I 481).

E. 5.1.2

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 précité 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

- 22 - 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. 5.2.1.1

Le premier juge a dénié le passage nécessaire, nonobstant l'enclavement dûment constaté, du fait que la parcelle n° R._____ n'était pas constructible par l'appelante. Il a dès lors constaté qu'elle ne pouvait pas bénéficier d'un passage nécessaire qui devait s'aligner sur les conditions d'équipement suffisant de la LAT. Selon le jugement entrepris, les bâtiments

qui subsistent comme non conformes, selon l'art. 80 LATC- VD (loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11), ne peuvent bénéficier d'un passage nécessaire. L'intimée suit le même raisonnement. Ce raisonnement méconnaît toutefois le sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il ne ressort en effet nullement de l'ATF 136 III 130 précité, ni des arrêts subséquents, que l'art. 694 CC est réservé à l'insuffisance d'un accès pour un projet de construction et qu'il ne peut pas s'appliquer à une construction existante. Le Tribunal fédéral n'a d'ailleurs soulevé cette problématique de coordination des critères d'équipements suffisants des art. 19 et 20 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 ; RS 700) avec l'idée de suffisance de l'accès selon l'art. 694 CC en lien qu'avec les nouvelles constructions. Cette question n'a toutefois pas à se poser si l'insuffisance de l'accès existe pour une construction existante et à plus forte raison si l'insuffisance existe pour un bâtiment auquel les art. 19ss LAT n'étaient pas applicables au moment de l'édification, dès lors que cette dernière était plus ancienne. Il faut au contraire considérer que « cette jurisprudence [...] ne règle un alignement en fonction du droit public des constructions que pour les terrains à bâtir et non pour des terrains déjà bâtis » (Piotet, op. cit., n. 27 ad 694 CC). Au contraire, l'art. 694 CC doit, pour des immeubles existants, permettre de corriger des insuffisances anciennes sans qu'un lien puisse être fait avec des règles

- 23 - cantonales anciennes abrogées qui présidaient autrefois à la délivrance du permis de construire. D'ailleurs, les conditions de l'art. 694 CC ne sauraient dépendre de règles cantonales publiques (ATF 110 II 17, JdT 1984 I 632). Au vu de ces éléments, il y a lieu de déterminer si la parcelle n° R._____ dispose d'un accès suffisant, la prétendue inconstructibilité du fonds de l'appelante n'étant nullement décisive pour un bâtiment existant.

E. 5.2.1.2

Contrairement au premier juge et à l'appelante, l'intimée soutient que l'appelante disposerait d'un accès suffisant jusqu'à sa propriété, en l'état de ses droits réels existants. Il n'est toutefois pas contesté que l'appelante ne peut accéder en véhicule qu'au sud-est de la parcelle n° L._____, soit à un garage, et que l'accès au travers de cette parcelle jusqu'à la sienne ne peut être acquis qu'à pied, par une rampe d'une cinquantaine d'escaliers en pente. Il est ainsi constant qu'il n'y a pas d'accès en véhicule. L'intimée estime que cette situation serait suffisante selon l'art. 694 CC, en se fondant sur un arrêt du Tribunal fédéral publié in RJN 2016, p. 117 (TF 5A_853/2015 du 30 mai 2016). Cette jurisprudence est cependant applicable aux bâtiments se situant hors du périmètre des localités où, selon la jurisprudence, l'accès par véhicule à la parcelle en cause n'est pas systématiquement acquis, notamment pour des résidences secondaires (cf. ATF 101 II 314, JdT 1976 I 253 ; TF 5A_713/2017 du 7 juin 2018 ; RNR 2019 p. 274). Il est cependant relevé qu'au lieu-dit « [...] », l'on se trouve bien dans un périmètre de localité, les parcelles nos [...] à [...], [...] et L._____ à Z._____ étant construites autour de la parcelle n° R._____.

L'exception de la jurisprudence invoquée par l'intimée ne peut ici être avancée. En l'occurrence, le premier juge ne s'est pas expressément déterminé sur la question d'un accès suffisant. L'intimée estime en outre que l'accès en véhicule n'aurait pas à parvenir jusqu'à l'immeuble et que de fortes pentes ne permettraient de toute manière pas la mise en place

- 24 - du passage nécessaire requis par l'appelante. Quant à l'appelante, elle rappelle, à juste titre, que la jurisprudence du Tribunal fédéral ne va toutefois pas dans ce sens. En effet, si l'accès en véhicule n'est pas forcément possible jusqu'au bâtiment, il doit au moins, dans

les périmètres de localités, mener jusqu'à la limite de la parcelle en bordure de pente (ATF 136 III 130 précité consid. 5.4 ; TF 5C.225/ 2003 du 23 décembre 2003 consid. 7.3), ce qui n'est pas le cas ici. L'accès n'est en outre pas suffisant s'il peut difficilement être emprunté par des personnes âgées ou handicapées, s'il exclut l'utilisation de chaises roulantes, de poussettes et de voitures à bras, et s'il rend excessivement difficile, sinon impossible, la livraison d'objets lourds et encombrants. Il y a également insuffisance d'accès lorsque celui-ci ne pourrait être transformé en un accès suffisant, moyennant par exemple la construction d'un ascenseur ou d'un monorail, sans frais disproportionnés (TF 5C.327/2001 du 21 mars 2002). Il n'est même pas établi en l'espèce que l'état des lieux permettrait sur le même passage ne telle installation, non prévue par l'actuel droit d'accès à pied, de sorte qu'il sera retenu que l'appelante dispose d'une issue insuffisante sur la voie publique, au sens de l'art. 694 al. 1 CC.

E. 5.2.1.3

La dernière question qui doit être discutée est celle du ou des biens-fonds assujettis à la constitution du passage nécessaire. L'intimée soutient que le fait de s'en prendre à son bien-fonds ne se conformerait pas à l'idée de l'état antérieur visé à l'al. 2 de l'art. 694 CC, puisque la parcelle de l'appelante aurait été créée à la suite d'une parcellisation d'une grande parcelle touchant à la voie publique par le nord, contrairement à sa parcelle. Il est établi que l'actuelle parcelle n° R._____ est née de cette division en 1958, mais sa perte d'accès est postérieure à ce seul parcellement et n'est en l'état pas explicable par un fait établi. Il convient en outre de relever que la subsidiarité du critère du passage le moins dommageable à celui de l'état antérieur des lieux n'est

- 25 - pas illimitée dans le temps. En effet, selon la jurisprudence de la Cour de céans (JdT 2018 III 19), lorsqu'il y a plus de cinquante ans que la parcellisation a eu lieu et qu'à l'époque l'accès ne répondait pas aux exigences actuelles, c'est la solution subsidiaire du passage le moins dommageable qui doit primer. En l'occurrence, la perte d'un accès possible par le nord ne résulte pas de la parcellisation et on ignore si, lorsqu'il a été supprimé, il pouvait être suffisant au sens de l'actuelle jurisprudence du Tribunal fédéral, qui ne consacre le principe d'un accès en véhicule dans le périmètre des localités que depuis les années 1960 (ATF 93 II 67, JdT 1968 I 226). Cela étant, il apparaît clairement que le passage demandé par l'appelante sur la parcelle de l'intimée est moins dommageable – par sa longueur nouvelle à établir en-dehors des chemins préexistants – que celui qui devrait raccorder le fonds de l'appelante au travers de la parcelle n° [...], partiellement construite au sud, pour monter jusqu'au travers des parcelles nos [...] à [...], étant précisé que le chemin existant ne peut plus être utilisé à cet effet. Il faut ici souligner que le constat des experts sur l'allégué 67 – dépassant au demeurant le cadre de l'allégué, selon lequel la parcelle n° R._____ resterait fonds dominant de la servitude de passage constituée en 1903 (Chemin de la [...]) – est erroné et clairement contredit par les extraits du Registre foncier, avant et après informatisation, où la parcelle n° R._____ ne comptait pas parmi les fonds dominants (R._____ biffé sur la fiche carton du feuillet [03] et non mentionné ensuite sur l'extrait des droits). Il s'ajoute à cela qu'au vu de l'estimation du m² là où l'emprise du passage est réclamée, sa valeur, pour un talus arboré en pente, est relativement faible. Compte tenu de ces éléments, les griefs invoqués par l'appelante doivent être admis et la prétention en passage nécessaire telle que formulée apparaît ainsi fondée.

E. 5.2.2

Il reste encore à déterminer le montant de l'indemnité qui doit constituer la contrepartie du droit qu'il convient d'octroyer à l'appelante. A cet égard, il y a lieu de souligner que l'emprunt d'une route privée déjà existante et déjà utilisée par d'autres bénéficiaires du passage

- 26 - ne donne pas lieu à indemnité (ATF 43 II 288, SJ 1917, p. 625 ; Steinauer, op. cit., n. 2712 p. 257, note 204), de sorte qu'il faut se pencher sur le seul tronçon à créer pour parvenir à la limite de la parcelle de l'appelante. Pour ce tronçon, le calcul de l'appelante a été confirmé par l'expertise, correspondant à une indemnité de 35'300 francs. Par ailleurs, l'intimée n'a pas discuté de cette estimation en appel. Au vu de ces éléments, le montant de 35'300 fr. peut être retenu au titre d'indemnité.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la demande déposée le 14 novembre 2016 par l'appelante à l'encontre de l'intimée est admise (I), que, moyennant paiement d'une indemnité de 35'300 fr. par l'appelante à l'intimée, cette dernière doit concéder sur sa parcelle RF no Z._____ au territoire de la Commune de [...], au bénéfice de la parcelle RF no R._____ de la même commune, un passage nécessaire à pied et pour tous véhicules s'exerçant sur l'assiette définie par le plan du géomètre officiel S._____ SA du 14 novembre 2016, lequel fait partie intégrante du présent jugement (II), que le chiffre II ci-dessus sera exécutoire au jour du paiement de l'indemnité qui y est mentionnée et que, dès cette date, sur réquisition de l'appelante, le Conservateur du Registre foncier procèdera à l'inscription de la servitude de passage nécessaire (III) et enfin que toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées (IV).

E. 6.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de première instance. Ainsi, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 20'789 fr. 35, doivent être intégralement mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versa dès lors la somme de 14'489

- 27 - fr. 80 à l'appelante à titre de restitution des avances de frais judiciaires de première instance qu'elle a fournies. L'intimée devra en outre verser à l'appelante des dépens de première instance, qui peuvent être arrêtés à 5'000 fr. (art. 4 et 19 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 6.3

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'353 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'intimée (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera ainsi à l'appelante la somme de 1'353 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'intimée, celle-ci versera en outre à l'appelante la somme de 3'000 fr. (art. 3 et 7 TDC) à titre de dépens.