

VS_GERICHTE C1 12 13 vom 10. Februar 2014

VS Kantonsgericht, 2014-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 12 13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_12_13)

FR: VS_GERICHTE C1 12 13 du 10 février 2014

IT: VS_GERICHTE C1 12 13 del 10 febbraio 2014

Regeste

DECCIV /11 C1 12 13 DÉCISION DU 10 FEVRIER 2014 Tribunal du district de l'Entremont Le juge du district de l'Entremont Pierre Gapany, juge ; Sandra Delaloye Vocat, greffière en la cause civile X_____, demandeur, représenté par Maître A_____ et Y_____, défenderesse, représentée par Maître B_____ (passage nécessaire)

Erwägungen

E. 1

Eu égard au lieu de situation des immeubles, sur le territoire de la commune de D_____, le juge du district de G_____ est compétent, tant à raison de la

- 5 - matière (art. 4 al. 1 LACPC) que du lieu (art. 29 al. 1 let. a CPC), pour instruire et juger l'affaire, en première instance cantonale.

E. 2

a) Celui qui requiert l'octroi d'un passage nécessaire peut, à choix, ouvrir une action condamnatoire ou formatrice. Dans le premier cas, le défendeur sera astreint à requérir l'inscription au registre foncier de la servitude qui prendra naissance à ce moment. Dans le second cas, le jugement sera constitutif de la servitude et suivi d'une inscription déclarative (Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 66 s. ad art. 694 CC ; Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., n. 1868b). b) En l'occurrence, les conclusions du demandeur sont condamnatoires.

E. 2.2

et les références citées). Ce n'est que si aucun fonds ne répond à ces critères que le droit de passage peut être demandé au propriétaire sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable (arrêt du TF précité). Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties (art. 694 al. 3 CC). En premier lieu, les inconvénients subis par le fond servant ne doivent en aucun cas dépasser les avantages dont bénéficie le fond dominant (Meier-Hayoz, op. cit., n. 57 ad art. 694). En second lieu, l'art. 694 al. 3 CC sert de correctif aux principes de l'art. 694 al. 2 CC, notamment lorsque l'octroi du droit de passage sur l'immeuble désigné par l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, soit ne garantirait pas un accès suffisant au fond dominant, soit entraînerait un préjudice très important, alors que ce préjudice serait nettement moindre sur un autre immeuble (Meier-Hayoz, op. cit., n. 33 s. ad art. 694 CC). Par ailleurs, une fois le fond servant déterminé, la pesée d'intérêts s'applique également au contenu et à l'emplacement du passage. Lorsque plusieurs possibilités existent, la préférence doit être donnée à celle qui nuit le moins au fond grevé (ATF 86 II 240 ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 33 et 60 ad art. 694

CC). cc) Les principes de l'expropriation sont applicables par analogie à l'indemnité de l'art. 694 al. 1 CC. Celle-ci doit ainsi correspondre aux inconvénients subis par le propriétaire du fonds grevé, les avantages du bénéficiaire n'étant pas comptés. La valeur de ces inconvénients s'apprécie au moment de l'octroi de la servitude (ATF 120 II 423 consid. 7a p. 424 ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 78 ad art. 694 CC). L'indemnité

- 7 - correspond par conséquent à la différence entre la valeur vénale du fond libre de charge et celle du fond grevé du droit de passage (ATF 120 II précité). b) En l'occurrence, le secteur de la localité de D_____ où se situent les immeubles nos xxx1 et xxx2 est ouvert au trafic motorisé. Il apparaît conforme à l'affectation de l'immeuble no xxx2, sur le bien-fonds duquel une maison d'habitation est construite, que ses ayants-droit puissent y accéder tant à pied qu'en voiture. Or, en l'état, cet immeuble, respectivement son propriétaire, n'est pas au bénéfice d'un droit d'accès sous la forme d'un droit réel inscrit au registre foncier, voire d'une convention avec le propriétaire de l'un ou l'autre des immeubles qui le séparent de la voie publique. L'accès à l'immeuble no xxx2 est, par conséquent, insuffisant, au sens de l'art 694 al. 1 CC. Certes, le demandeur a vraisemblablement fait preuve de négligence lors de l'introduction du registre foncier fédéral dans la commune de D_____ (le 1er janvier 1977 ; RVJ 1991 p. 526) en omettant de faire inscrire, à l'époque, le passage « à char » constitué en 1913 (cf. art. 43 Tit. fin. CC). Toutefois cette circonstance ne suffit pas, dans la mesure où le demandeur entend faire de sa propriété un usage conforme à la destination de celle-ci, pour retenir qu'il adopte un comportement abusif en réclamant que le passage soit désormais inscrit sous la forme d'une servitude foncière. Cela étant, force est de constater, d'une part, que c'est en raison du partage opéré en 1913 que l'immeuble no xxx2, qui auparavant appartenait aux mêmes propriétaires que le no xxx1, a été séparé de la voie publique. D'autre part, certes, comme le passage « à char » n'a pas été inscrit lors de l'introduction du registre foncier fédéral, il n'était, dès ce moment, plus opposable aux tiers de bonne foi. Cependant, il a bien subsisté en tant que servitude (art. 21 al. 1 et 44 al. 1 Tit. fin. CC et 213 LACC) qui permettait à son titulaire de l'emprunter « à char », « à cheval », d'y conduire du bétail et, également, d'y passer « avec tout autre véhicule » (art. 171 al. 1 LACC), quand bien même sa largeur était inférieure à 3 mètres (art. 171 al. 2 LACC). On doit dès lors retenir de l'acte de partage de 1913 que c'est sur le no xxx1 que s'exerce le passage vers le no xxx2 selon l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, au sens de l'art. 694 al. 2 CC. Bien que sa largeur minimale ne soit que de 2,2 mètres, ce passage n'est pas seulement accessible aux piétons, de sorte que le demandeur a un intérêt à obtenir non seulement le droit de l'emprunter à pied, mais aussi en véhicule. Dans la mesure où le passage, à l'endroit où il s'exerce effectivement, ne cause pas à l'immeuble no xxx1 des inconvénients qui sont hors de proportion avec l'intérêt du demandeur ou largement supérieurs aux inconvénients qui résulteraient de l'utilisation

- 8 - d'un autre immeuble, il n'y a pas lieu de recourir au correctif de l'art. 694 al. 3 CC et c'est bien sur cet immeuble, propriété de la défenderesse, que la servitude réclamée par le demandeur doit être inscrite. Peu importe, à cet égard, qu'un autre accès apparaisse « plus raisonnable ». Dans ces circonstances, la défenderesse doit être condamnée à inscrire, sur son immeuble no xxx1, en faveur de l'immeuble no xxx2, le long de la limite avec l'immeuble no xxx6, une servitude de passage à pied et pour les véhicules, d'une largeur de 2,2 mètres. L'indemnité due pour l'octroi du droit de passage correspond à la moins-value que celui-ci entraîne pour le fonds servant, soit le montant de 20'775 fr., établi par

expertise. La réquisition de l'inscription – constitutive – de la servitude et le paiement de l'indemnité devront avoir lieu trait pour trait (Meier-Hayoz, op. cit., n. 82 ad art. 694 CC).

E. 3

a) 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 (art. 694 al. 1 CC). aa) La notion de voie publique relève uniquement du droit fédéral et ne dépend donc pas des classifications opérées par le droit cantonal. Elle comprend non seulement les routes et chemins publics au sens propre du terme, mais encore toute route ou chemin que l'intéressé peut utiliser en vertu d'un titre quelconque (privé ou public) et qui le met en communication avec l'extérieur (Meier-Hayoz, op. cit., n. 43 ad art. 694 CC ; Steinauer, op. cit., n. 1864). Une issue peut être insuffisante non seulement en l'absence de tout accès à la voie publique, mais aussi lorsque la liaison existante ne permet pas un usage rationnel de l'immeuble, conformément à sa destination (Meier-Hayoz, op. cit., n. 48 ad art. 694 CC). Depuis la fin des années 60, il est généralement admis que l'issue d'un immeuble bâti sur la voie publique n'est suffisante que si elle est utilisable avec des véhicules à moteur, à tout le moins dans les localités ouvertes au trafic automobile (ATF 107 II 327, 93 II 167 ; RVJ 1981 p. 229 ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 50 ad art. 694 CC). Pour l'application de l'art. 694 CC, l'utilisation et l'exploitation d'un immeuble une fois établies ne sont pas déterminantes de façon définitive. Il faut tenir compte du changement de circonstances et des besoins, en tant qu'il est dû à des causes objectives : les désirs personnels et les fantaisies du propriétaire n'entrent pas en considération. Néanmoins, celui qui s'est fautivement mis dans cette situation (par ex. le propriétaire de deux immeubles contigus qui a omis de constituer une servitude de passage avant de vendre l'un d'eux) n'est pas forcément déchu du droit d'obtenir un passage nécessaire. Il n'en va autrement que s'il a agi de manière arbitraire, c'est à dire volontairement contraire à l'utilisation régulière de l'immeuble. Dans ce cas, la requête tendant à la constitution d'un passage nécessaire constitue un abus de droit

- 6 - manifeste, non protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC ; ATF 134 III 49 consid. 4.1 p. 51 ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 55 s. ad art. 694 CC). bb) Le droit à un 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 (art. 694 al. 2 CC). Lorsque 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 priorités. On tiendra en premier lieu compte de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès. Ainsi, dans le cas où la parcelle n'a plus d'accès à la voie publique ensuite de la division d'un fonds, ou de l'aliénation d'une parcelle contiguë appartenant au même propriétaire, le passage sera accordé sur l'autre parcelle qui, elle, a encore un accès à la route. On examinera aussi l'état antérieur 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5C.246/2004 du 2 mars 2005, consid.

E. 4

X_____ payera à Y_____ 1'518 fr. 60 à titre de remboursement des avances et une indemnité pour les dépens de 6'100 francs.

Sembrancher, le 10 février 2014

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