

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_142/2011, 5A_156/2011

Arrêt du 22 septembre 2011
Ile Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
L. Meyer et Herrmann.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
5A_142/2011
A._____,
représenté par Me Jacques Roulet, avocat,
recourant,

contre

B._____,
représenté par Me Bertrand Gros, avocat,
intimé,

et

5A_156/2011
B._____,
représenté par Me Bertrand Gros, avocat,
recourant,

contre

A._____,
représenté par Me Jacques Roulet, avocat,
intimé.

Objet
5A_142/2011
cessation du trouble (art. 641 al. 2CC),

5A_156/2011
passage nécessaire (art. 694 CC),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour
de justice du canton de Genève du 21 janvier 2011.

Faits:

A.
A.a A._____ est propriétaire depuis 1969 de la parcelle no 5683 de la Commune de D._____.
La même année, il a acquis la parcelle no 6883 de la même commune, séparée de la première par le
chemin X._____.

Le 7 septembre 2004, B._____ a acquis la parcelle no 7967, également située à D._____.
Contiguë à la parcelle no 5683, elle s'étend, comme celle-ci, jusqu'au lac.

Pour accéder à son bien-fonds, B._____ emprunte le chemin X._____. Une desserte par le

chemin Y. _____ n'entre pas en considération, les véhicules à moteur n'étant autorisés à y circuler qu'à titre exceptionnel.

A.b Le chemin X. _____ dessert un certain nombre de parcelles comprises entre le Lac Léman et la route Z. _____. Depuis cette voie publique, il forme une première ligne droite (d'environ 70 mètres), puis décrit un premier virage à droite, suivi d'un parcours rectiligne d'un peu plus de 100 mètres - notamment le long des parcelles nos 5683 et 6883 -, à l'issue duquel le chemin comporte un angle droit à gauche; après ce coude, la voie descend en ligne droite jusqu'à l'entrée de la parcelle no 7967 où elle s'achève.

Les deux premiers axes du chemin X. _____ forment la parcelle no 7672, tandis que le dernier tiers porte le no 2714.

Le registre foncier fédéral n'est pas encore introduit à D. _____. Selon l'extrait du registre foncier cantonal informatisé du 24 février 2006, la parcelle no 7672 ne comporte, sous la rubrique "propriété", aucun nom de propriétaire, mais l'unique mention "propriété individuelle chemin vicinal". Cette parcelle n'est grevée d'aucune servitude ou charge foncière. Sur le feuillet transitoire du registre foncier relatif à la parcelle no 7672, feuillet annulé après son transfert sur informatique, le chemin X. _____ était inscrit, sous rubrique propriété, comme dépendance de 14 parcelles, au nombre desquelles figuraient les deux parcelles dont A. _____ est propriétaire ainsi que la parcelle no 2714. Celle-ci appartient en copropriété à B. _____ ainsi qu'aux époux C. _____, eux-mêmes copropriétaires de la parcelle no 6978 (recte: 7978), riveraine de ce chemin.

A.c En avril 2006, A. _____ a entrepris de rétablir, en bordure de sa parcelle no 6883, le long de la parcelle no 7672 formant le chemin X. _____, un trottoir composé de boulets cimentés d'une largeur d'un mètre et d'une hauteur de 15 cm, le tout sur une distance de 13 mètres 60, jusqu'à l'angle droit que forme le chemin, à la jonction des parcelles nos 7672 et 2714. Cette bordure, de même que la bordurette lui faisant face (infra consid. A.d), avaient disparu à l'occasion des travaux de construction de la villa sise sur le bien-fonds no 7967, immeuble appartenant alors à la SI E. _____, qui l'avait ensuite transféré à B. _____.

Cette construction a eu pour effet, recherché par A. _____, d'entraver, voire d'empêcher - sauf empiètement sur le trottoir - le passage de véhicules lourds cherchant à rejoindre la parcelle de B. _____, dont la villa faisait l'objet de travaux de rénovation.

Par ordonnances de mesures provisionnelles des 17 mai et 21 juin 2006, le Tribunal de première instance du canton de Genève a rejeté la requête de B. _____ visant à interdire les travaux entrepris par A. _____, de même que la requête de ce dernier tendant à empêcher son voisin et les tiers en relation avec lui de faire usage de la partie du chemin X. _____ située entre ses parcelles nos 5683 et 6883.

Statuant le 23 octobre 2009 sur le recours interjeté par B. _____ contre l'autorisation de construire ladite bordure, sollicitée ultérieurement et délivrée le 17 mars 2008 par le Département des technologies et de l'information (ci-après DCTI), la Commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après Commission cantonale de recours) l'a rejeté, relevant que les différents services de l'Etat, d'urgence et des recours avaient donné des préavis favorables. Saisie d'un recours de B. _____, la Chambre administrative de la Cour de justice a en revanche considéré, le 15 février 2011, que la construction telle qu'autorisée représentait par sa situation une gêne durable pour la circulation des véhicules au sens des art. 14 al. 1 let. e et 121 al. 3 let. b de la Loi sur les constructions et les installations diverses (ci-après LCI; RS GE L 5 05) et, par conséquent, pour l'accès à la propriété du recourant. La juridiction a ainsi admis le recours, annulé la décision de la Commission cantonale de recours ainsi que l'autorisation de construire litigieuse. Le 13 juillet 2011, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté par A. _____ contre cette dernière décision (arrêt 1C_138/2011).

A.d Le 19 janvier 2007, le DCTI a autorisé A. _____ à édifier une bordurette de 25 cm de hauteur sur sa parcelle no 5683 afin de protéger le mur arrondi se trouvant à l'intérieur de l'angle formé par le chemin X. _____ et la jonction des parcelles no 7672 et 2714. La Commission cantonale de recours, suivie le 9 décembre 2008 par le Tribunal administratif (actuellement la Cour de justice du canton de Genève, Chambre administrative) ont rejeté le recours de B. _____ contre l'autorisation précitée. Cette dernière décision n'a pas été attaquée.

Parallèlement, les travaux ont fait l'objet d'une procédure de mesures provisionnelles, initiée par B. _____ et tendant à obtenir l'arrêt provisoire de ceux-ci. La procédure s'est soldée le 15 juillet 2010 par un arrêt de la Cour de justice, statuant sur renvoi du Tribunal fédéral (arrêt 5A_629/2009 du

25 février 2010), et confirmant la suspension des travaux ordonnée en première instance.

B.

B.a Par demande déposée le 21 novembre 2006 au greffe du Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après Tribunal de première instance), A. _____ a ouvert action à l'encontre de B. _____ afin qu'il soit notamment constaté qu'il était seul propriétaire du chemin X. _____ sur le tronçon indiqué par les fers de flèches du plan Dufour, compris entre les parcelles nos 5683 et 6883 de la Commune de D. _____, et à ce qu'il soit fait interdiction à B. _____ et aux membres de son entourage d'user de ce chemin sur le segment litigieux de quelque manière que ce soit.

B. _____ s'est opposé à la demande.

B.b Par acte déposé le 23 mars 2007 auprès du Tribunal de première instance, B. _____ a formé à l'encontre de A. _____ une demande de passage nécessaire, concluant à la constitution de deux servitudes en faveur de sa parcelle no 7967: la première, d'une surface de 1 mètre de large par 13,6 mètres de long, grevant la parcelle no 6883; la seconde, d'une surface de 1,5 m², à charge de la parcelle no 5683, le tout moyennant paiement à A. _____ d'une indemnité de 15'100 fr., le demandeur prenant en charge les frais d'inscription au registre foncier. Les deux servitudes sollicitées correspondent, par leur emplacement, aux bordures pour la construction desquelles A. _____ avait obtenu des autorisations.

B.c Le 28 septembre 2007, statuant d'entente entre les parties, le Tribunal de première instance a ordonné la jonction de ces deux causes.

Par jugement du 11 mars 2010, la juridiction a débouté A. _____ de toutes ses conclusions en cessation de trouble, jugeant qu'il n'avait pas établi sa propriété exclusive sur le tronçon litigieux du chemin X. _____. Se prononçant sur la demande de B. _____ en cession d'un passage nécessaire, le Tribunal a condamné A. _____ à constituer une servitude de passage d'une surface de 1,5 m² sur la parcelle no 5683 en faveur du bien-fonds no 7967, délivré au conservateur du registre foncier l'autorisation d'opérer dite inscription, frais à charge du demandeur, et condamné ce dernier à dédommager A. _____ à concurrence de 2'700 fr.

B.d Tant A. _____ que B. _____ ont fait appel de ce jugement devant la Cour de justice, le premier reprenant les conclusions soumises à l'instance précédente, le second concluant à l'octroi d'un passage nécessaire grevant la parcelle no 6883 d'une surface réduite à 1 mètre de large sur 6 mètres de long, contre une indemnité de 10'800 fr. et prise en charge des frais d'inscription au registre foncier, confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Par arrêt du 21 janvier 2011, la Cour de justice a annulé la décision attaquée et débouté l'un et l'autre appelants de toutes leurs conclusions.

C.

Le 24 février 2011, A. _____ interjette contre ce dernier arrêt un recours en matière civile au Tribunal fédéral, B. _____ en faisant de même le 28 février suivant. A. _____ reprend les conclusions formulées en première instance, B. _____ modifie celles-ci en ce sens que le premier droit de passage sollicité grève la parcelle no 6883 sur un mètre de large pour 6 mètres de long, l'indemnité consentie pour l'octroi des deux droits de passage s'élevant à 13'500 fr. A. _____ invoque l'établissement manifestement inexact des faits, l'arbitraire dans l'appréciation des preuves ainsi que la violation des art. 8 et 641 al. 1 CC; B. _____ se plaint quant à lui de la violation des art. 9 Cst. et 694 al. 1 CC.

A. _____ conclut à l'irrecevabilité du recours déposé par B. _____, subsidiairement à son rejet. B. _____ se prononce en faveur du rejet du recours interjeté par sa partie adverse. La Cour de justice se réfère aux considérants de son arrêt.

D.

Par ordonnance présidentielle du 21 mars 2011, B. _____ a obtenu l'effet suspensif, ce afin d'empêcher A. _____ d'entreprendre la construction des bordurettes sur sa parcelle no 5683.

Considérant en droit:

1.

1.1 Les deux recours sont dirigés contre le même arrêt et concernent le même complexe de faits. Il se justifie dès lors de les joindre, pour des motifs d'économie de procédure, et de statuer à leur sujet dans un seul arrêt (art. 24 PCF applicable par analogie vu le renvoi de l'art. 71 LTF; cf. ATF 131 V 59 consid. 1; 124 III 382 consid. 1a; 123 II 16 consid. 1).

1.2 Les deux recours ont été interjetés dans les délais légaux (art. 100 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en matière civile (art. 72 al. 1 LTF). Contrairement à ce que prétend A._____, les prétentions de chacune des parties sont de nature pécuniaire dans la mesure où elles visent à défendre leurs intérêts patrimoniaux respectifs.

1.2.1 Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF).

Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, on retiendra l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (notamment: ATF 136 III 60 consid. 1.1; 113 II 151 consid. 1; 95 II 14 consid. 1). La valeur litigieuse doit néanmoins être distinguée de l'indemnité accordée au propriétaire grevé du droit de passage (art. 694 al. 1 CC). Le montant de celle-ci est en effet établi selon les principes applicables en matière d'expropriation, en se référant aux seuls inconvénients subis par le propriétaire grevé du droit de passage, sans prendre en considération les intérêts du bénéficiaire (ATF 120 II 423 consid. 7a).

1.2.2 Le recours de A._____ tend à la constatation d'un droit exclusif de propriété ayant pour objet la partie du chemin vicinal comprise entre les deux parcelles lui appartenant. Ce tronçon, d'une longueur d'environ 60 mètres et d'une largeur approximative de 2 mètres 50, équivaut à une surface avoisinant 150 m². L'attribution d'une valeur de 200 fr. au m² suffisant à atteindre la valeur-seuil de 30'000 fr., il convient de considérer que la condition de l'art. 74 al. 1 let. b LTF est ici remplie.

1.2.3 Par son recours, B._____ vise à obtenir la constitution de deux droits de passage sur les parcelles appartenant à A._____, le long du chemin X._____. L'arrêt attaqué fixe la valeur litigieuse en se référant au montant de l'indemnité offerte pour l'octroi de ces servitudes, à savoir 13'500 fr. Cette valeur n'est toutefois pas déterminante pour fixer la valeur litigieuse (consid. 1.2.1 supra). En revanche, le chemin X._____ apparaît comme étant la seule voie d'accès à la parcelle du recourant et celui-ci la juge insuffisante. En tant qu'il chiffre l'augmentation de valeur que lui procureraient les deux servitudes à un montant bien supérieur à 30'000 fr., sans que cette appréciation ne soit remise en cause par A._____, il convient d'admettre que la valeur du litige atteint le seuil de 30'000 fr.

1.2.4 L'arrêt attaqué a été rendu par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) et les recourants, qui ont pris part à la procédure devant l'instance précédente, sont particulièrement touchés par la décision attaquée (art. 76 al. 1 LTF). Les deux recours en matière civile sont donc en principe recevables.

I. Sur le recours de A._____ (5A_142/2011)

2.

Le recourant se prévaut d'un droit de propriété exclusif sur le tronçon du chemin X._____ situé entre ses parcelles nos 5683 et 6883. Il se fonde sur le plan cadastral d'origine du canton de Genève - plan Dufour -, sur le "registre des numéros suivis" - constituant l'un des registres de l'ancien cadastre et indiquant, par ordre de numéro, toutes les parcelles figurées sur les plans, leur contenance et le nom de leurs propriétaires -, ainsi que sur un courrier rédigé en 1983 par le directeur du service du cadastre.

2.1 La Cour de justice a développé son argumentation en trois points.

Elle a avant tout considéré que le recourant ne pouvait fonder son droit de propriété exclusive sur le plan Dufour dans la mesure où aucun fer de flèche en faveur de l'une de ses parcelles n'était visible sur la copie du plan qu'il produisait. S'agissant du registre des numéros suivis, la cour cantonale, comme le Tribunal de première instance avant elle, a jugé que le recourant n'avait apporté aucun élément susceptible de démontrer que ses parcelles actuelles étaient bien les seules parcelles issues des divisions et renumérotations des anciennes parcelles nos 1023 et 1024, de sorte qu'il n'était pas possible de retenir qu'elles seules bénéficiaient du droit de propriété accordé en son temps aux parcelles précitées. La lettre du directeur du cadastre, rédigée en 1983, ne permettait pas de lever ces incertitudes.

La cour cantonale a ensuite relevé que la jurisprudence 5C.120/1997 du 1er décembre 1997 n'était pas entièrement transposable au cas particulier dans la mesure où le chemin vicinal visé dans cette affaire n'était pas immatriculé au registre foncier. Le chemin X._____ était en revanche immatriculé sous le no 2672 (recte: 7672) au registre foncier cantonal et, dès 1990, avec la mention qu'il était une dépendance des autres parcelles riveraines. Ainsi, même s'il avait été établi que les

parcelles nos 5683 et 6883 avaient un droit de propriété sur une partie du chemin, ce droit aurait été incompatible avec le code civil actuel, à moins de diviser la parcelle no 2672 (recte: 7672) pour en créer deux nouvelles, dont l'une aurait pour assiette le segment de chemin compris entre les parcelles du recourant, et l'autre la première partie de ce chemin, depuis la route Z._____.

La Cour de justice a enfin observé qu'il était admis que les institutions de publicité foncière du canton de Genève produisaient, depuis 1912, tous les effets du registre foncier fédéral, y compris celui de la foi publique (art. 973 CC). Ce dernier principe impliquait que l'on pouvait se fier au registre foncier aussi bien en ce qui touchait l'existence des droits inscrits (aspect positif de la foi publique) que l'inexistence de ceux qui ne l'étaient pas (aspect négatif de la foi publique). Elle en a ainsi déduit qu'en acquérant la parcelle no 2714, l'intimé pouvait se fier à l'inscription portée au registre foncier cantonal qui désignait cette parcelle comme l'une des propriétés dont dépendait le chemin vicinal 2672 (recte: 7672). Sa bonne foi étant présumée par la loi et le dossier ne révélant aucun élément permettant d'en douter, il pouvait ainsi admettre que ledit chemin n'appartenait pas exclusivement au propriétaire des parcelles nos 5683 et 6883, ne serait-ce que sur une fraction.

Le recourant ne pouvant être reconnu propriétaire exclusif de la parcelle no 7672, il ne possédait pas la légitimation active pour agir en cessation de trouble à l'encontre de l'intimé. Ce dernier, en qualité de copropriétaire du même chemin vicinal, avait les droits du copropriétaire en raison de sa part (art. 646 al. 3 CC); il pouvait jouir et user de la copropriété dans la mesure compatible avec le droit des autres (art. 648 al. 1 CC) et notamment y circuler librement pour se rendre à son domicile.

2.2 Lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'entre elles est contraire au droit. Cette exigence découle de l'art. 42 al. 2 LTF (ATF 133 IV 119 consid. 6.3; arrêts 4A_454/2010 du 6 janvier 2011 consid. 1.3; 6B_472/2007 du 27 octobre 2007 consid. 4.3).

Le recourant s'en prend exclusivement à la première des motivations cantonales, reprochant à la Cour de justice d'avoir à cet égard arbitrairement établi les faits et constaté les preuves. Il laisse ainsi intactes les deux argumentations subsidiaires développées par la Cour de justice, toutes deux suffisantes à sceller le sort de la cause, de sorte que sa critique doit être déclarée irrecevable.

Il s'ensuit que le grief relatif à la violation de l'art. 641 CC est sans objet.

II. Sur le recours de B._____ (5A_156/2011)

3.

Le recourant prétend à l'octroi de deux droits de passage nécessaires le long du chemin X._____, l'un d'une surface de 6 m² grevant la parcelle no 6883, l'autre d'une surface de 1,5 m² à charge de la parcelle no 5683.

3.1

3.1.1 Se fondant sur les témoignages reçus en cours de procédure ainsi que sur une expertise privée, produite par l'intimé, le Tribunal de première instance a jugé que le passage dont disposait le recourant sur le chemin X._____ était à lui seul insuffisant. Il ne permettait pas en effet à un conducteur moyen de prendre le virage à l'angle de la propriété de l'intimé sans manoeuvrer à plusieurs reprises et sans empiéter sur l'angle de cette propriété. L'on ne pouvait dès lors exiger du recourant ou des personnes se rendant régulièrement chez lui qu'ils n'utilisent que des véhicules de petite taille, qu'ils évitent de circuler lorsqu'il y a du gel ou qu'ils terminent le trajet à pied. Cette conclusion se justifiait d'autant plus que la gêne occasionnée à l'intimé par l'empiètement sollicité était minime. Le recourant ne disposant d'aucun passage alternatif, il convenait ainsi de reconnaître la réalisation des conditions posées par l'art. 694 CC et de lui accorder une servitude de passage nécessaire. Jugeant que, pour pouvoir tourner, il n'était toutefois pas indispensable de longer le trottoir de galets érigé sur la parcelle no 6883, le Tribunal de première instance a restreint la prétention du recourant à la surface limitée à l'angle de la parcelle no 5683, soit une surface d'environ 1,5 m².

La Cour de justice a en revanche considéré que, si la situation était certes insatisfaisante et incommode pour le recourant, elle ne réunissait pas encore les conditions strictes d'octroi des passages nécessaires réclamés. L'accès à sa parcelle demeurerait en effet possible pour les voitures d'un gabarit inférieur à 4 mètres 80 environ en longueur et 1 mètres 85 en largeur, de même que pour les camionnettes et les 4x4, après manoeuvres. Le seul fait que les camions ne pouvaient y accéder sans empiéter sur la parcelle no 6883 ne constituait pas une raison suffisante pour faire droit à la

requête, les services d'urgence ne s'étant d'ailleurs pas opposés à l'édification des bordures incriminées lors des procédures d'autorisation de construire.

3.1.2 Le recourant reproche essentiellement à l'autorité cantonale d'être parvenue à la conclusion qu'il disposait d'un accès suffisant à sa propriété par une appréciation arbitraire des preuves: elle ne pouvait, sans arbitraire, ignorer les témoignages, de même que les transports sur place effectués par l'autorité de première instance, ou encore se fonder sur le rapport d'expertise privé établi le 25 mars 2009 (recte: 31 mars 2009) sur demande de l'intimé. Le recourant observe également que l'autorisation de construire le trottoir de galet le long de la parcelle no 6883, octroyée le 17 mars 2008, avait finalement été annulée par la Chambre administrative de la Cour de justice le 15 février 2011. Cette dernière juridiction concluait en effet que la construction envisagée représentait, par sa situation, une gêne durable pour la circulation des véhicules et donc pour le recourant.

3.2 Saisie d'un recours en matière civile contre une décision statuant sur une action en cession du passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC, la IIe Cour de droit civil examine d'office sa compétence fonctionnelle et matérielle. Si elle est bien fonctionnellement compétente pour connaître des recours dirigés contre les arrêts de la Chambre civile de la Cour de justice, reste à déterminer si elle l'est également pour juger, au fond, la question de droit public tranchée à titre préjudiciel par cette dernière Chambre.

3.2.1 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 implique, comme d'autres restrictions légales directes à la propriété (par ex. la conduite et la fontaine nécessaires), une "expropriation privée" (ATF 114 II 230 consid. 4a p. 236), 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 (ATF 120 II 185 consid. 2a et les arrêts cités). 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 est très entravé (ATF 136 III 130 consid. 3.1; 105 II 178 consid. 3b; 80 II 311 consid. 2 et les références).

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 ne soit absolument nulle (ATF 108 II 456 consid. 2 p. 460; arrêt 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 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 137 III 130 consid. 3.3.1; arrêt 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.1 publié in SJ 2010 I p. 321 et les arrêts cités).

L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité relèvent du droit cantonal. Normalement, une autorisation de construire n'est accordée que si le terrain est desservi, d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès (art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT). Le juge civil peut donc en principe se fonder sur l'autorisation de construire (ATF 137 III 130 consid. 3.3.2; arrêt 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.2 publié in SJ 2010 I p. 321 et les arrêts cités).

3.2.2 Le juge civil ne peut toutefois trancher à titre préjudiciel des questions relevant du droit public qu'aussi longtemps que l'autorité administrative n'a pas été saisie de la même question. En effet, lorsque le juge compétent a été saisi, le magistrat d'un autre ordre, pour lequel la question se pose à titre préjudiciel, doit surseoir à statuer jusqu'à ce que le juge compétent ait lui-même rendu sa décision (ATF 137 III 8 consid. 3.3.1; 108 II 456 consid. 2; 5C.91/2005 du 11 octobre 2005 consid. 1.1 publié in revue du notariat et du registre foncier [RNRf] 2007 p. 126).

3.2.3

3.2.3.1 En l'espèce, s'agissant du droit de passage sollicité à charge de la parcelle no 6883, la

Chambre civile de la Cour de justice a statué sur une question préjudicielle de droit public - l'accès suffisant - dont était pourtant saisie la Chambre administrative. Or, par arrêt du 15 février 2011, cette dernière juridiction a décidé que le trottoir érigé le long de la parcelle no 6883 constituait une gêne durable pour la circulation des véhicules au sens des art. 14 al. 1 let. e et 121 al. 3 let. b LCI et, par conséquent, pour l'accès à la propriété du recourant; elle a ainsi annulé l'autorisation obtenue par l'intimé le 17 mars 2008. Statuant le 13 juillet 2011 sur le recours en matière de droit public interjeté par celui-ci, le Tribunal fédéral l'a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

La décision attaquée doit donc être annulée et la cause renvoyée à la Chambre civile de la Cour de justice. Dès lors que le juge administratif compétent a statué sur la question de l'accès suffisant, elle est liée par ce qu'il a décidé, et devra examiner comment garantir celui-ci par l'octroi d'une servitude de passage nécessaire.

3.2.3.2 Concernant le droit de passage sollicité à charge de la parcelle no 5683, la juridiction administrative a confirmé, par une décision désormais définitive, l'autorisation de construire la bordurette litigieuse et tranché ainsi, par l'affirmative, la question de l'accès suffisant à cet endroit (arrêt du tribunal administratif du 9 décembre 2008, consid. A.d supra). Le recours devra donc être rejeté sur ce point.

4.

En définitive, les causes 5A_142/2011 et 5A_156/2011 sont jointes. Le recours de A._____ doit être déclaré irrecevable; le recours de B._____ est quant à lui partiellement admis, l'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il rejette sa conclusion tendant à l'octroi d'une servitude de passage nécessaire à charge de la parcelle no 6883 et la cause est renvoyée à l'instance cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants. Les frais judiciaires sont mis pour 1'500 fr. à charge de B._____ et pour 4'500 fr. à charge de A._____ (art. 66 al. 1 LTF), ce dernier devant verser en outre une indemnité de dépens à sa partie adverse (68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Les causes 5A_142/2011 et 5A_156/2011 sont jointes.

2.

Le recours 5A_142/2011 est irrecevable.

3.

Le recours 5A_156/2011 est partiellement admis, l'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il rejette la conclusion de B._____ tendant à l'octroi d'une servitude de passage nécessaire à charge de la parcelle no 6883 et la cause est renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision au sens des considérants. Le recours est rejeté pour le surplus.

4.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis pour 4'500 fr. à la charge de A._____ et pour 1'500 fr. à la charge de B._____.

5.

Une indemnité de 4'500 fr., à payer à B._____ à titre de dépens, est mise à la charge de A._____.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 22 septembre 2011
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Hohl

La Greffière: de Poret Bortolaso