

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A\_714/2012

Arrêt du 29 mai 2013

Ile Cour de droit civil

Composition  
MM. et Mme les Juges fédéraux  
von Werdt, Président, Hohl et Schöbi.  
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

1. Mme A. X. \_\_\_\_\_,  
2. M. B. X. \_\_\_\_\_,  
tous les deux représentés par Me Jean-Claude Mathey, avocat,  
recourants,

contre

C. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat,  
intimé.

Objet  
passage nécessaire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 10 juillet 2012.

Faits:

A.

A.a. Les époux X. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle no 647 de la Commune de D. \_\_\_\_\_.

C. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle no 1204 sise dans la même commune.

La parcelle no 647 est entourée par la parcelle no 1204 au nord, par la parcelle no 648 à l'est, par la parcelle no 646 au sud et par les parcelles nos 644 et 645 à l'ouest.

Les parcelles nos 646 et 647 appartenaient à la même personne lorsque les constructions y ont été érigées, à peu près simultanément, au début des années 1960.

A.b. Aucune voie d'accès carrossable ne relie la parcelle no 647 aux voies publiques. La limite sud de la parcelle no 647 se situe en effet à une vingtaine de mètres de la route cantonale no 296 reliant la gare de D. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_; sa limite nord se situe à une trentaine de mètres de la route cantonale no 764 allant de F. \_\_\_\_\_ à G. \_\_\_\_\_.

La parcelle no 647 bénéficie toutefois d'une servitude de passage à pied grevant la parcelle no 646, créée lors de la division du bien-fonds en ces deux parcelles.

Les époux X. \_\_\_\_\_ ne peuvent ainsi accéder à leur parcelle avec leur véhicule. Ils sont contraints de se garer dans un garage sis au bord de la route cantonale no 296, puis d'emprunter un escalier en " Z " d'environ 80 marches, relativement raide, qui traverse la parcelle no 646; la différence de niveau à gravir entre le seuil du garage et l'entrée de leur villa s'élève à 14 mètres, ce

qui correspond à la hauteur d'un immeuble de cinq étages.

A.c. Les époux X. \_\_\_\_\_ ont mandaté la société H. \_\_\_\_\_ SA en vue de la création d'un accès carrossable à leur parcelle. Cette société a établi un plan les 18 février et 28 avril 2009, préconisant la construction d'une dalle permettant d'aménager deux places de parc sur la parcelle no 645 ainsi qu'un accès à la voie publique par la constitution d'une servitude reliant la parcelle no 647 à la route cantonale no 764, laquelle grèverait la parcelle no 1204. Selon ce plan, la servitude serait constituée par un chemin de 3 mètres de large, son assiette n'excédant pas 94 m<sup>2</sup>.

Les propriétaires des parcelles concernées ont néanmoins refusé de donner leur accord à la réalisation de l'accès sollicité par les époux X. \_\_\_\_\_.

B.

B.a. Par demande du 25 juin 2009, les époux X. \_\_\_\_\_ ont saisi le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après le Président du Tribunal d'arrondissement). Ils concluaient à ce que C. \_\_\_\_\_ soit condamné à accorder, au bénéfice du bien-fonds leur appartenant, une servitude de passage à pied et à tout véhicule, selon les plans établis par le bureau d'architecture H. \_\_\_\_\_, ce moyennant une indemnisation estimée en l'état à 18'800 fr., à charge pour les bénéficiaires de procéder à la construction du chemin (I); les demandeurs devaient être autorisés à requérir eux-mêmes l'inscription, à défaut pour C. \_\_\_\_\_ de signer tous actes nécessaires à la constitution de la servitude mentionnée sous chiffre I (II). Les conclusions III et IV, prises à l'encontre du propriétaire de la parcelle no 645 et visant la constitution d'une servitude de place de parc moyennant indemnisation, ont été retirées en cours de procédure: l'emprise des places de parc, initialement prévues sur cette dernière parcelle, pouvait en effet être déplacée sur la parcelle des époux X. \_\_\_\_\_.

C. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande et, subsidiairement, dans l'hypothèse où le principe de la servitude serait admis, à ce que les demandeurs soient astreints à lui verser une indemnité dont le montant serait fixé à dire d'expert. Ce montant a été porté par l'intéressé à 366'500 fr.

Le Président du Tribunal d'arrondissement a ordonné la mise en oeuvre d'une expertise et désigné en qualité d'expert I. \_\_\_\_\_, géomètre officiel. Un rapport a été déposé le 14 octobre 2010, suivi d'un complément d'expertise le 2 mai 2011. Pour l'estimation du terrain et l'impact financier du projet sur la parcelle appartenant à C. \_\_\_\_\_, l'expert s'est adjoint l'aide de l'experte en immobilier J. \_\_\_\_\_.

Le Président du Tribunal d'arrondissement a également procédé à une inspection locale.

La demande des époux X. \_\_\_\_\_ a été partiellement admise par jugement du 27 septembre 2011, le droit de passage sollicité étant accordé moyennant le paiement d'une indemnité de 66'500 fr., à charge pour les intéressés de procéder à la construction du chemin, d'y faire poser un revêtement bitumeux et d'en assurer l'entretien.

B.b. Après avoir procédé à une inspection locale et avoir entendu l'expert I. \_\_\_\_\_ ainsi que le propriétaire de la parcelle no 645, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis l'appel interjeté par C. \_\_\_\_\_, rejetant ainsi la demande des époux X. \_\_\_\_\_. L'arrêt a été notifié le 23 août 2012; le suivi des envois postaux atteste qu'il a été reçu le 27 août suivant par le mandataire des intéressés.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile le 26 septembre 2012, les époux X. \_\_\_\_\_ concluent principalement à l'admission de leur recours, à la réforme de l'arrêt cantonal et à la confirmation du jugement rendu le 27 septembre 2011 par le Président du Tribunal d'arrondissement; subsidiairement, ils réclament le renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans le courrier accompagnant ses déterminations, l'intimé sollicite une inspection locale; dans ses écritures, il conclut principalement au rejet du recours, subsidiairement, dans l'hypothèse où un droit de passage serait accordé aux recourants, il réclame le versement d'une indemnité de 366'500 fr. La cour cantonale se réfère quant à elle aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit:

1.

L'arrêt entrepris déboute les recourants de leurs conclusions en inscription d'une servitude de passage nécessaire à pied et pour tout véhicule (art. 694 CC). Il s'agit ainsi d'une décision finale (art. 90 LTF), de nature civile (art. 72 al. 1 LTF) et pécuniaire (ATF 92 II 62 consid. 2; 80 II 311 consid. 1; 5C.302/2006 du 20 septembre 2007 consid. 2, non publié in: ATF 134 III 49; 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 1, non publié in: JdT 2005 I 140), dont la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Rendue de surcroît par l'autorité cantonale supérieure statuant sur recours (art. 75 LTF), la décision a été attaquée dans le délai prévu par la loi (art. 100 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF), de sorte que le recours en matière civile est recevable.

2.

La nécessité d'un droit de passage en faveur de la parcelle des recourants n'est pas contestée, les instances cantonales successives ayant chacune reconnu l'insuffisance de l'accès actuel. Seule fait l'objet du présent litige la solution permettant concrètement l'accès à la parcelle des intéressés, ceux-ci soutenant qu'un passage sur la parcelle de l'intimé serait la moins dommageable, les juges cantonaux considérant qu'une solution plus adéquate est réalisable.

3.

La cour cantonale a d'abord retenu que le droit de passage nécessaire était envisageable sous trois formes différentes, sous réserve de leur faisabilité technique:

La première variante consistait en la construction de places de parc au nord de la parcelle des recourants ainsi qu'en l'octroi d'une servitude de passage grevant la parcelle du défendeur. Les bénéficiaires auraient ainsi accès à la route cantonale no 764. La deuxième variante prévoyait la construction de places de parc à l'est de la parcelle des recourants et l'octroi d'une servitude de passage grevant la parcelle no 648, ce qui offrirait aux intéressés une voie carrossable à la route no 296. La dernière variante consistait enfin en l'octroi d'une servitude plus étendue que la servitude existante de passage à pied grevant la parcelle no 646, permettant ainsi l'accès à la route no 296. Vu la configuration des lieux, cette dernière variante n'offrait toutefois pas aux recourants la possibilité d'accéder à leur parcelle avec leur voiture, mais permettrait l'installation d'un monte-escaliers, d'un monorail voire d'un ascenseur incliné offrant un accès aisé à dite parcelle.

Les juges cantonaux ont ensuite estimé laquelle des trois variantes leur paraissait la plus adaptée, eu égard au moindre dommage causé aux propriétaires des fonds servants.

Ils ont alors relevé que la solution préconisée par l'expert et retenue par le premier juge, à savoir la première variante, était extrêmement dommageable d'un point de vue esthétique, visuel et sonore; elle impliquerait également l'abattage de plusieurs arbres et offrirait une ouverture malvenue sur la voie publique. Bien que la deuxième variante eût été exclue par l'expert du fait que les travaux qu'elle nécessitait étaient contraires à la réglementation communale, la juridiction cantonale a observé qu'elle ne serait pas irréalisable à condition de ne prévoir l'aménagement que d'une seule place de parc: des dérogations à la législation cantonale pourraient être obtenues et cette solution n'élèverait par ailleurs pas la valeur actuelle du coefficient d'occupation des sols (ci-après COS) de la parcelle appartenant aux recourants. L'accès par la parcelle no 648 serait de surcroît moins dommageable qu'une desserte par la parcelle de l'intimé: les nuisances imposées au propriétaire du fonds grevé ne seraient pas significatives, l'impact environnemental serait nul et une route goudronnée longeait déjà quasiment la parcelle des recourants. Soulignant enfin que les conclusions de l'expert qui excluait la troisième variante n'étaient pas

convaincantes, le tribunal cantonal a néanmoins laissé indécise cette possibilité dès lors que la deuxième variante était moins dommageable que celle retenue par le premier magistrat.

4.

Les recourants invoquent la violation de l'art. 694 al. 2 CC, reprochant en substance aux juges cantonaux de s'être arbitrairement écartés des conclusions de l'expertise judiciaire pour apprécier l'ordre de priorité entre les fonds susceptibles d'être grevés du droit de passage nécessaire dont ils sollicitent l'inscription.

4.1.

4.1.1. Les recourants affirment que l'accès qu'ils réclament ne peut être assuré que par la première variante. Ils soutiennent qu'en retenant que la deuxième variante serait la meilleure, la cour cantonale serait ainsi en contradiction avec les rapports d'expertise et les déclarations tenues en audience par l'expert. Celui-ci avait en effet souligné qu'outre sa contrariété à la réglementation cantonale, le passage par la parcelle no 648, même en procédant à l'aménagement d'une seule place de parc, posait plusieurs problèmes techniques, dont seules des études plus approfondies permettraient d'attester le caractère réalisable. Les recourants en concluent que, dans ces conditions, les juges cantonaux ne pouvaient sans autre occulter les difficultés techniques relevées par l'expert, mais devaient, à tout le moins, ordonner un complément d'expertise. Les mêmes conclusions s'imposaient quant à la troisième variante, finalement écartée par la juridiction cantonale: celle-ci avait en effet substitué sa propre appréciation de sa faisabilité aux conclusions techniques rendues par l'expert, qui la jugeait au contraire irréalisable.

Les recourants précisent encore que l'appréciation de la cour cantonale aboutirait de surcroît à un résultat arbitraire dès lors qu'à supposer que leur recours fût rejeté, ils n'auraient d'autre choix que d'attirer en justice les propriétaires des parcelles nos 648 et 646, avec le risque qu'une seconde expertise judiciaire parvienne à des conclusions identiques à celle ordonnée dans la présente cause, situation qui conduirait alors à l'impossibilité d'obtenir l'inscription d'un droit de passage, malgré la reconnaissance de sa nécessité.

4.1.2. L'intimé soutient quant à lui que grever sa parcelle ne serait pas la solution la moins dommageable au sens de l'art. 694 al. 2 CC, de sorte que la prétendue violation de cette disposition n'entrerait nullement en ligne de compte. Il relève également que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, les juges cantonaux ne se seraient pas écartés des conclusions formulées par l'expert, mais les auraient au contraire pleinement intégrées dans leur raisonnement: aucun arbitraire dans l'appréciation des preuves ne pouvait ainsi être retenu. Quant au prétendu risque de ne pas obtenir le droit de passage préconisé par la cour cantonale dans une procédure ultérieure, l'intimé rappelle aux recourants que rien ne les empêchait d'agir contre plusieurs parties défenderesses; il ne lui appartenait pas non plus de se voir imposer une solution indéfendable en raison de ce seul risque, au demeurant purement théorique.

4.2.

4.2.1.

4.2.1.1. Lorsque, comme en l'espèce, il est constant 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 (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 priorité (arrêt 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2, notamment publié in SJ 2005 I 481 et la référence).

On tiendra compte en premier lieu 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 (arrêt 5C.246/2004 précité consid. 2.2.1 et les nombreuses références). 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 5C.246/2004 précité consid. 2.2.1 et les références).

4.2.1.2. 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 (arrêt 5C.246/2004 précité consid. 2.2.2 et les références).

4.2.2. En matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 la 31 consid. 4b; 104 la 381 consid. 9). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans motifs objectifs

de tenir compte de preuves pertinentes ou a opéré, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1; 118 la 28 consid. 1b); encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause.

Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (ATF 101 IV 129 consid. 3a); le juge est même tenu de recueillir des preuves complémentaires lorsque les conclusions de l'expertise judiciaire se révèlent douteuses sur des points essentiels (ATF 136 II 539 consid. 3.2; 130 I 337 consid. 5.4.2; 128 I 81 consid. 2).

#### 4.3.

4.3.1. Contrairement à ce qu'allèguent les recourants, il ressort de l'inspection locale ainsi que des rapports de l'expert géomètre et de l'experte en immobilier que la constitution d'un passage par la parcelle no 1204 entraînerait une gêne non négligeable pour le propriétaire grevé, ce d'un point de vue sonore, visuel et esthétique, l'expert immobilier qualifiant même de désastreux un tel impact.

4.3.2. Il n'en demeure pas moins que la variante 2, qui a la préférence des juges cantonaux, a en l'état été écartée par l'expert géomètre, du fait de son caractère irréalisable.

Concernant cette deuxième variante (passage par la parcelle no 648), l'expert a en effet indiqué qu'elle impliquait une excavation importante et la construction de murs pour aménager une place de parc entre la villa et l'escalier d'accès, en utilisant le chemin déjà existant sur la parcelle no 648. Les travaux nécessités étaient toutefois contraires au règlement communal sur les constructions, les murs à construire, de l'ordre de 2,6 m à 3 m de haut, dépassant largement la hauteur réglementaire de 1,5 m. La construction d'un garage enterré, avec accès direct au sous-sol de la villa, était au demeurant exclue dès lors qu'elle impliquait une augmentation du COS, déjà dépassé par la villa. Lors de l'inspection locale du 10 juillet 2012, l'expert, interrogé comme témoin, a précisé que la deuxième variante comprenait l'aménagement de deux places de parc sur la propriété des recourants. Questionné ainsi sur la possibilité de n'en créer qu'une seule, l'expert a relevé la problématique du raccordement à l'escalier permettant l'accès à la maison, de même que celle de la présence d'un mur de soutènement, qu'il conviendrait de détruire en partie, et l'existence d'un puits d'eau perdue. Il a toutefois remarqué que seules des études plus approfondies permettraient de déterminer si la création d'une unique place de parc serait réalisable à cet endroit.

Dans ces circonstances, la cour cantonale ne pouvait affirmer que la deuxième variante, en la limitant à la création d'une seule place de parc sur la parcelle des recourants et en obtenant les dérogations communales nécessaires, était réalisable. Non seulement les juges cantonaux se réfèrent ainsi à une variante qui n'a pas été examinée par l'expert - une seule place de parc, non souterraine - et qui nécessiterait, de l'avis de celui-ci, des investigations supplémentaires, mais ils partent également du principe que la municipalité accorderait nécessairement des exceptions dans le cas d'espèce, situation qui n'est toutefois nullement garantie dès lors qu'au regard de la législation produite, l'octroi de telles dérogations dépend du pouvoir d'appréciation de la commune. En s'écarter ainsi de l'expertise sans aucun élément suffisamment concret permettant d'appuyer sa conclusion, la cour cantonale a fait preuve d'arbitraire. Dès lors toutefois que la faisabilité d'un passage sur la parcelle no 648, en envisageant l'aménagement d'une unique place de parc sur la parcelle des recourants, n'apparaît pas d'emblée exclue, il convient de renvoyer la cause sur ce point à l'autorité cantonale pour complément d'instruction aussi bien du point de vue technique que juridique.

4.3.3. Bien que la question ait été laissée indécidée s'agissant de la troisième variante, il convient néanmoins d'examiner cette hypothèse: vu l'état antérieur des propriétés, le passage nécessaire par la parcelle no 646 est en effet celui qui entre le premier en ligne de compte, la parcelle des recourants appartenant en effet initialement au même propriétaire que celui de la parcelle no 646 qui lui est contiguë (supra consid. A.a).

La troisième variante, qui consiste à créer un accès par la parcelle no 646, implique la création d'un monte-charge, voire d'un monorail de type funiculaire ou d'un ascenseur. Au sujet de cette variante,

l'expert a relevé que l'exiguïté du passage ne permettait pas d'aménager un simple monte-charge, ni même un monorail ou funiculaire, ces dernières installations nécessitant une emprise et des conditions techniques et de sécurité telles qu'elles seraient impossibles à inscrire dans l'espace disponible (cf. rapport complémentaire d'expertise). Il a réitéré ces explications lors de l'inspection locale, précisant encore l'importance des travaux de consolidation que nécessiteraient de tels aménagements. L'installation d'un ascenseur depuis le parking actuellement utilisé par les recourants a également été envisagée sous forme de deux variantes. L'expert, assisté sur ce point par un ingénieur civil expérimenté, a toutefois conclu que cette installation, à supposer qu'elle soit réalisable, serait particulièrement compliquée, nécessiterait une autorisation de construire en dérogation à la surface bâtie pour l'ascenseur, engendrerait des coûts prohibitifs et ne réglerait pas les questions du transport des objets lourds et encombrants, ni l'accès aux entreprises pour les travaux d'entretien (cf. rapport complémentaire d'expertise).

Vu les explications fournies par l'expert, les juges cantonaux ne pouvaient sans autre affirmer ne pas être convaincus par les explications prétendument peu étayées de l'expert pour en conclure qu'il "est constant que certains types de monte-charge peuvent être installés sur des escaliers en 'Z' et que certains types de monte-charge, monorails ou funiculaires ne nécessitent pas de station de départ volumineuse, ni des installations complexes ". Si les explications fournies n'étaient précisément pas assez détaillées, il convenait en effet que les juges cantonaux ordonnent un complément d'expertise à cet égard: se limiter à affirmer le contraire des propos tenus par l'expert, sans la moindre connaissance technique sur le sujet, relève en effet de l'arbitraire. Sur ce point également, il convient de renvoyer la cause aux juges cantonaux pour complément d'instruction.

4.4. Il s'ensuit que la cause doit être renvoyée à l'autorité cantonale afin qu'elle détermine le caractère réalisable ou non des accès par les parcelles nos 646 et 648 pour finalement déterminer le passage qui reste le moins dommageable pour les fonds concernés.

5.

En conclusion, le recours est admis, l'arrêt cantonal annulé et la cause renvoyée à l'autorité cantonale pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants. Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 66 al. 1 LTF), lequel versera une indemnité de dépens aux recourants (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

3.

Une indemnité de 3'500 fr., à verser aux recourants à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimé.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 29 mai 2013  
Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: von Werdt

La Greffière: de Poret Bortolaso