



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24833/2015

ACJC/1334/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 2 OCTOBRE 2018

Entre

Monsieur A _____ et **Madame B** _____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par la 2^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 avril 2018, comparant par M^e Dominique LEVY, avocat, Rue De-Beaumont 3, Case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame C _____ et **Monsieur D** _____, domiciliés _____,

Madame E _____ et **Monsieur F** _____, domiciliés _____,

Monsieur G _____, domicilié _____,

Madame H _____, domiciliée _____,

Madame I _____ et **Monsieur J** _____, domiciliés _____,

Madame K _____ et **Monsieur L** _____, domiciliés _____,

Monsieur M _____, domicilié _____,

Madame N _____, domiciliée _____,

Monsieur O _____, domicilié _____,

Monsieur P_____, domicilié _____,

Madame Q_____, domiciliée _____,

Monsieur R_____, domicilié _____,

Madame S_____, domiciliée _____,

Madame T_____ et **Monsieur U**_____, domiciliés _____,

intimés, comparant tous par Me Bertrand Reich, avocat, rue De-Candolle 24,
1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/5567/2018 du 13 avril 2018, reçu par A_____ et B_____ le 18 avril 2018, le Tribunal de première instance a débouté ces derniers de leurs conclusions en inscription d'un droit de passage nécessaire (ch. 1 du dispositif), mis à leur charge les frais judiciaires arrêtés à 3'240 fr. et compensés avec l'avance fournie (ch. 2), les a condamné solidairement à verser à C_____, D_____, F_____ et E_____, G_____, H_____, J_____ et I_____, L_____ et K_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____, R_____ et S_____ (ci-après également les intimés) 5'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 17 mai 2018, les époux A_____/B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule, condamne les intimés à faire inscrire au Registre foncier une servitude de passage à pied et tous véhicules sur la parcelle n° 1_____ de la Commune de _____ [GE], feuille _____, au profit de la parcelle n° 2_____ de la même commune, moyennant paiement d'une indemnité de 10'000 fr., ordonne au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription de ladite servitude dans les dix jours suivant le paiement de l'indemnité ou sa consignation, le tout avec suite de frais et dépens.
 - b.** Le 5 juillet 2018, les intimés ont conclu à la confirmation du jugement querellé avec suite de frais et dépens.
 - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué.
 - d.** Elles ont été informées le 10 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A_____ et B_____ sont copropriétaires depuis le 12 août 2005 de la parcelle n° 2_____, feuille _____ de la commune de _____.
- Sur cette parcelle est érigée une villa contiguë à l'adresse 3_____ chemin V_____, [code postal, lieu], au sein d'un lotissement appelé "W_____".
- Sous ce lotissement se situe un parking souterrain, équipé d'une porte coulissante qui s'ouvre au moyen d'une clé. Les époux A_____/B_____ disposent de la place n° _____ de ce parking, située exactement devant la porte qui leur permet d'accéder au sous-sol de leur villa. L'accès au rez-de-chaussée de ladite villa se fait via un sas (commandé par des raisons de sécurité), puis un escalier en colimaçon relativement étroit.
- Concernant cet accès, des voisins des époux A_____/B_____ ont indiqué que lorsque A_____ parquait son véhicule sur la place devant la porte d'entrée au

sous-sol de la villa, son épouse n'arrivait plus à passer si elle rentrait avec des courses. Si A_____ se garait plus en arrière pour laisser de la place à son épouse, il risquait de gêner les autres usagers du parking. L'accès par le sous-sol était difficile pour une personne à mobilité réduite. Une ambulance ne pourrait probablement pas y accéder car il fallait une clé et la hauteur de plafond n'était probablement pas suffisante (témoins X_____ et Y_____).

b. Le lotissement "W_____" jouxte la copropriété dite "Z_____".

Ce lotissement est constitué de dix villas contiguës à l'adresse n° _____, _____ [...] et _____ chemin V_____, dont les propriétaires sont toutes les parties intimées à la présente procédure, soit C_____ et D_____ (parcelle n° 4_____), F_____ et E_____ (parcelle n° 5_____), G_____ et H_____, (parcelle n° 6_____), J_____ et I_____ (parcelle n° 7_____), U_____ et T_____ (parcelle n° 8_____), L_____ et K_____ (parcelle n° 9_____), M_____ et N_____ (parcelle n° 10_____), O_____ (parcelle n° 11_____), P_____ et Q_____ (parcelle n° 12_____), R_____ et S_____ (parcelle n° 13_____).

c. La parcelle n° 1_____ permet l'accès entre le chemin V_____ et les villas sises _____ à _____ chemin V_____ [cf. C.g].

Cette parcelle dépend, en copropriété, des parcelles n° 4_____ à 13_____ du lotissement "Z_____", à raison de 1/10 pour chacune des parcelles.

d. A teneur du Registre foncier, la parcelle n° 2_____ des époux A_____/B_____ bénéficie d'une servitude de passage à pied sur la parcelle n° 1_____.

Avant la signature de l'acte de vente, un plan de servitude établi par un ingénieur civil et prévoyant, sur la parcelle n° 1_____, une servitude de passage pour tous véhicules, en plus de celle de passage à pied, avait été soumis aux époux A_____/B_____ ainsi qu'à d'autres futurs propriétaires de villas du lotissement.

Finalement, seule une servitude de passage à pied a été octroyée par les propriétaires des fonds servants et inscrite au Registre foncier en faveur de la parcelle des époux A_____/B_____ et des trois parcelles voisines (n° 14_____, 15_____ et 16_____).

En revanche, une servitude de passage à pied et tous véhicules a été inscrite en faveur des villas situées sur les parcelles n° 17_____, 18_____ et 19_____.

e. Juste derrière les villas sises du _____ au _____ chemin V_____ se trouve un parking visiteurs pour le lotissement des "W_____", comprenant trois places. Le trajet pédestre entre ces places et la villa des époux A_____/B_____ dure environ trois minutes.

f. Depuis qu'ils ont emménagé dans leur villa, entre 2005 et 2006, les époux A_____/B_____ ont régulièrement emprunté le chemin sis sur la parcelle n° 1_____ avec leurs véhicules automobiles. B_____ laisse sa voiture parquée devant sa villa et son époux gare la sienne dans le parking.

Le chemin précité, qui mène à la villa des appelants, se termine par une impasse.

Le ménage des époux A_____/B_____ dispose actuellement de quatre voitures, dont deux sont utilisées par leurs enfants.

g. Le passage des précités en voiture sur la parcelle n° 1_____ a provoqué l'envoi de différents courriers de la copropriété "Z_____", rappelant à leurs voisins, dès l'été 2007, que les copropriétaires des "W_____" dont les villas étaient situées aux _____, _____, _____, _____ et _____ n'étaient pas autorisés à circuler en véhicule à moteur sur la parcelle n° 1_____, propriété de la copropriété "Z_____", pour préserver la tranquillité du quartier.

Ces protestations écrites ont été répétées par la copropriété "Z_____", en particulier à l'égard des époux A_____/B_____, en 2013, 2014 et 2015. Ces courriers réservaient toutefois les justifications impératives (telles que travaux ou déménagements), cas dans lesquels les copropriétaires de "Z_____" indiquaient pouvoir comprendre l'usage d'un véhicule à moteur.

h. Courant 2013, les époux A_____/B_____ ont sollicité une autorisation de construire un garage pour une voiture devant leur villa.

En date du 20 août 2013, L'autorité compétente a délivré un préavis défavorable à cette requête au motif que l'accès à la parcelle n° 2_____ se faisait via la parcelle n° 1_____, laquelle n'était pas grevée d'une servitude pour véhicules au profit de la parcelle concernée.

i.a Y_____, voisin des époux A_____/B_____ qui ne bénéficie pas non plus d'une servitude de passage à véhicules, laisse l'usage de la place de parking en sous-sol à son épouse et se parque dans le chemin V_____, avant d'accéder à pied à sa villa. A l'instar de la plupart des voisins, il lui arrive de passer en voiture sur la parcelle n° 1_____ pour aller déposer ses courses et autres objets devant chez lui, mais il retourne ensuite se parquer dans le chemin V_____ ou dans le parking souterrain. Si des personnes à mobilité réduite doivent se rendre chez lui, il les invite à passer par le rez-de-chaussée plutôt que par le parking. Cette situation l'arrangeait lorsque ses enfants étaient petits, parce qu'ils pouvaient jouer en sécurité devant sa maison sans craindre trop de trafic (témoin Y_____).

i.b X_____, autre voisin dans la même situation, passe en voiture sur la parcelle n° 1_____ et son épouse gare sa voiture devant leur villa, même s'ils ne sont pas au bénéfice d'une servitude de passage tous véhicules.

i.c La police a dû intervenir une fois dans le lotissement des "W_____"; elle a à cette occasion emprunté le chemin d'accès situé sur la parcelle n° 1_____ et est venue se parquer directement devant la maison concernée par son intervention.

j. Par acte déposé au Tribunal de première instance le 29 avril 2016, les époux A_____/B_____ ont agi à l'encontre des intimés en constitution d'un droit de passage en application de l'article 694 du CC. Ils ont pris les mêmes conclusions que celles figurant dans leur appel.

k. Les intimés ont conclu au déboutement de leurs parties adverses des fins de leur demande.

l. Dans leurs plaidoiries finales du 29 janvier 2018, les parties ont persisté leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue d'un délai de 15 jours après le dépôt des dernières déterminations des parties.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Une contestation relative à l'exercice d'une servitude foncière est une affaire patrimoniale (ATF 135 III 496 consid. 1.2). 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 (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1).

Les appelants estiment la valeur de la servitude litigieuse à 10'000 fr. et les intimés la chiffrent à 100'000 fr. (10'000 fr. x 10 parcelles copropriétaires du fonds servant). La valeur litigieuse prévue par l'art. 308 al. 2 CPC est par conséquent atteinte.

L'appel, déposé dans le délai légal de trente jours et répondant aux exigences de forme est dès lors recevable (art. 311 CPC).

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

-
2. Le Tribunal a retenu que les appelants disposent d'une issue suffisante sur la voie publique puisqu'ils ont accès direct à leur villa par le parking souterrain du lotissement, étant précisé que, dès qu'ils ont garé leur voiture sur leur place, ils se retrouvent devant la porte du sous-sol de leur villa. Ils pouvaient également se garer à proximité et gagner leur villa à pied, en quelques minutes, sur un trajet praticable en fauteuil roulant ou avec une poussette. En cas de nécessité, ils pouvaient traverser la parcelle n° 1_____ et se parquer brièvement devant leur villa pour décharger des courses encombrantes ou permettre à une personne à mobilité réduite d'accéder à la maison avant de retourner se parquer en sous-sol ou sur le chemin V_____, comme le faisaient leurs voisins, manière de procéder que les intimés avaient expressément admise. L'intérêt des intimés à éviter une trop grande circulation sur le chemin d'accès pour maintenir la tranquillité et la sécurité du lotissement l'emportait sur l'intérêt des appelants à pouvoir accéder librement et systématiquement à leur villa en voiture.

Les appelants font valoir que le passage en sous-sol est insuffisant pour les motifs suivants : la porte coulissante du garage souterrain est fermée à clé, la hauteur du plafond du garage est inappropriée, le stationnement de la voiture devant la porte du sous-sol entrave l'accès à celle-ci pour une personne chargée de courses, il y a un sas d'entrée par la cave, les escaliers reliant le sous-sol de la maison des appelants à son rez-de-chaussée sont raides et étroits, ce qui les rend inutilisables avec des bagages. L'accès par le garage par une personne en chaise roulante ou par une ambulance était impossible. Le passage sollicité ne posait aucun problème aux intimés car il existait pour cinq autres villas, de sorte que l'opposition des intimés à l'inscription de la servitude litigieuse relevait de l'abus de droit. Les appelants avaient en outre acquis leur villa en croyant qu'ils bénéficiaient d'une servitude de passage pour véhicules sur la parcelle n° 1_____.

2.1.1 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 implique une "expropriation privée", de sorte que, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes. Le droit de passage fondé sur le droit de voisinage ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité. 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. 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 propriétaire. Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un bien-fonds situé dans une zone d'habitation peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur pour autant que la

topographie des lieux le permette. L'existence d'une situation de nécessité au sens de l'art. 694 CC dépend des circonstances du cas concret (arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1).

L'accès doit être possible pour les services publics tels que pompiers, police et ambulances (PIOTET, Commentaire romand, n. 24 ad art. 694 CC).

Les conditions posées par l'article 694 CC ne sont pas réalisées lorsque dans un terrain en pente la route carrossable permet d'arriver au moins à la limite de la parcelle au bord de la pente. Il n'est pas nécessaire que l'on puisse accéder en voiture directement devant la porte de sa maison (ATF 136 III 130 consid. 5.4.1, JdT 2010 I 291).

L'octroi d'un passage nécessaire ne dépend pas d'une mise en balance de la charge qu'il représenterait pour la personne qui le requiert par rapport aux inconvénients qui résulteraient de son refus pour ceux qui s'y opposent. Les intérêts réciproques des parties n'entrent en considération selon l'art. 694 al. 2 et 3 CC que pour dire, si le passage nécessaires est accordé, où et comment il doit être exercé (ATF 136 III 130 consid. 5.5, JdT 2010 I 291).

2.1.2 L'inscription au Registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes (art. 731 al. 1 CC).

La servitude doit être inscrite aux feuillets du fonds servant et du fonds dominant (art. 968 CC, *cum* art. 98 al. 1 ORF).

Cette inscription étant constitutive pour l'existence d'une servitude, il ne saurait y avoir constitution d'une servitude sans inscription valable (ATF 124 III 293 = JT 1999 I 174).

Seul celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 al. 1 CC).

2.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions de l'art. 694 al. 1 CC n'étaient pas réalisées puisque les appelants ont déjà une issue suffisante sur la voie publique.

En effet, ils peuvent accéder à leur villa de deux manières.

Premièrement, l'accès est possible pour les appelants en voiture jusqu'à leur place de parking située dans un garage souterrain, relié par une porte au sous-sol de leur villa. Le fait que la porte coulissante du garage soit fermée à clé ne constitue pas une entrave significative au passage, pas plus que "la hauteur de plafond du

garage", dont les appelants n'expliquent pas en quoi elle entraverait l'accès à leur maison.

Le fait que l'espace pour accéder à la porte menant du garage à la villa des appelants soit étroit suivant la manière dont leur voiture est garée, qu'ils doivent traverser un sas et que l'escalier intérieur de leur maison soit également relativement étroit constituent de simples inconvénients au sens de la jurisprudence, lesquelles ne suffisent pas à fonder le droit à l'octroi d'un passage nécessaire, qui constitue une entrave importante au droit de propriété des intimés.

En plus de cet accès par le parking souterrain, les appelants peuvent aussi se rendre à leur villa en se garant sur le chemin V_____, puis en marchant quelques minutes sur un terrain plat, qui peut être emprunté par une chaise roulante ou une poussette.

Les intimés ne formulent aucun grief en appel concernant la praticabilité de cet accès pédestre depuis le chemin V_____, étant rappelé que la jurisprudence relative au passage nécessaire ne garantit pas au propriétaire le droit d'accéder en voiture jusqu'à sa porte.

L'accès à la villa des appelants en cas d'urgence par les services publics tels qu'ambulance ou pompiers est quant à lui assuré, les intimés ayant toujours indiqué qu'ils ne s'opposaient pas à ce que la parcelle n° 1_____ soit utilisée pour un passage motorisé en cas de nécessité, telles que passage de véhicules d'urgence, travaux ou déménagement, ce qu'ils ont confirmé dans leurs dernières écritures.

Le fait qu'un plan indiquant l'existence d'une servitude de passage pour véhicules à moteur en faveur de leur parcelle ait été remis aux appelants au moment de l'achat de celle-ci est dénué de pertinence. En effet, cet élément n'est pas opposable aux intimés puisque, à défaut d'inscription au Registre foncier, la servitude litigieuse n'a jamais existé. La question de la protection de la bonne foi des appelants, fondée sur une inscription au Registre foncier, ne se pose pas non plus.

Les intimés se sont par ailleurs opposés à plusieurs reprises à ce que les appelants utilisent en voiture le chemin situé sur la parcelle n° 1_____ de sorte que l'on ne saurait considérer qu'ils ont accepté, comme le soutiennent les appelants, la constitution d'un droit de passage par actes concluants. Aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'ils abusent de leur droit en s'opposant à la constitution de la servitude litigieuse.

Le fait d'autres parcelles bénéficier d'une servitude de passage pour véhicule sur la parcelle concernée n'établit pas non plus l'existence d'un abus de droit de la part des intimés.

Enfin, il n'y a pas lieu d'effectuer, comme le souhaiteraient les appelants, une pesée entre leur intérêt à obtenir la servitude et ceux des intimés à s'y opposer car, selon la jurisprudence, les intérêts réciproques des parties n'entrent pas en considération lorsqu'il s'agit de déterminer, selon l'art. 694 al. 1 CC, si le propriétaire requérant n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique.

Il résulte de ce qui précède que la démarche des appelants est motivée par le souci d'améliorer une voie d'accès existante pour des raisons de commodité personnelle, ce qui ne correspond pas aux exigences légales pour l'obtention d'un droit de passage nécessaire.

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

3. Les appelants qui succombent seront condamnés aux frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 2'400 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève (art. 13, 17 et 35 RTFMC et 111 al. 1 CPC).

Les intimés, qui sont tous représentés par le même avocat, se verront allouer une unique indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens, débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/5567/2018 rendu le 13 avril 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24833/2015-2.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête à 2'400 fr. les frais judiciaires, les compense avec les avances versées, acquises à l'Etat de Genève, et les met à charge de A_____ et B_____, pris solidairement.

Condamne solidairement A_____ et B_____ à verser à C_____, D_____, U_____, T_____, F_____ et E_____, G_____, H_____, J_____ et I_____, L_____ et K_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____, R_____ et S_____, pris solidairement une unique somme forfaitaire de 3'500 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sandra MILLET, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sandra MILLET

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.