

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Piotet, juge suppléant
Greffier : M. Elsig

Art. 2 al. 2, 694 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. ET B.K.** _____, à [...] et [...] contre le jugement rendu le 12 octobre 2012 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **I.** _____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 12 octobre 2012, dont la motivation a été envoyée le 13 mars 2013 pour notification, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions des demandeurs A. et B.K. _____ (I), fixé les frais judiciaires de première instance à 6'340 fr. et les a mis à la charge des demandeurs (II), alloué à la défenderesse I. _____ des dépens par 5'500 fr. ainsi que le remboursement de ses frais judiciaires, par 5'100 fr. (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a considéré que les demandeurs n'avaient pas droit à un passage nécessaire sur la parcelle de la défenderesse, dès lors qu'ils bénéficiaient d'un accès à la voie publique, même si l'aménagement de cet accès se heurtait à des prescriptions d'aménagement du territoire.

B. A. et B.K. _____ ont interjeté appel le 29 avril 2013 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'une servitude de passage nécessaire à pied grevant le fonds n° N1. _____ propriété d'I. _____ est inscrite au registre foncier conformément au plan de servitude figurant sous chiffre 1 du rapport d'expertise du 14 mars 2012 en faveur de la parcelle n° X2. _____ dont ils sont propriétaires, moyennant le paiement à I. _____ d'une indemnité de 3'000 fr., ordre étant donné au Conservateur du Registre foncier de Vevey d'inscrire cette servitude dès le paiement de l'indemnité. Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement.

L'intimée I. _____ a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

Les appelants A. et B.K._____, Y._____ et M._____ étaient propriétaires de la parcelle n° X1._____ de la Commune de Montreux sur laquelle se trouve un immeuble, alors utilisé comme une grange. Cette parcelle jouxte la route de [...] dont elle est séparée par un muret sur une dizaine de mètres. Ce muret est muni d'une ouverture fermée par un portail, démonté pour permettre le passage de camions mais destiné à être reconstruit à la fin des travaux. La partie où se trouve le bâtiment est colloquée en zone village, alors que celle où se trouve le portail donnant accès à la voie publique est colloquée en zone intermédiaire.

Par acte de fractionnement et de cession en lieu de partage du 6 mars 2012 notarié [...], les appelants sont devenu propriétaires de la parcelle nouvelle n° X2._____ sur laquelle se trouve l'immeuble et la zone adjacente à la route de [...].

L'intimée I._____ est propriétaire de la parcelle directement voisine n°N1._____. Cette parcelle est grevée d'une servitude de passage public pour piétons et bétail du [...] 1900 en faveur de la Commune de Montreux, dont l'assiette passe devant la façade est de l'immeuble des appelants, sans toutefois le toucher. L'entrée actuelle de ce bâtiment sur la façade est donne directement sur la parcelle de l'intimée, sans qu'un droit de passage ait été octroyé.

L'expert commis en cours de procédure a observé que, dans un premier temps, l'accès au bâtiment se faisait en termes de bon voisinage : l'intimée a été pendant plusieurs années locataire d'une partie du bâtiment et la nécessité pour les propriétaires de la parcelle n° X1._____ d'accéder à l'autre partie était ponctuelle et ne suscitait pas de conflit de voisinage.

Dans le cadre d'un projet de transformation et d'agrandissement de leur bâtiment, les appelants et leurs copropriétaires d'alors ont mis à l'enquête, du 9 avril au 10 mai 2010, notamment la

création d'un chemin piétonnier partant d'une entrée prévue à l'ouest du bâtiment et conduisant au travers de la parcelle située en zone intermédiaire jusqu'au portail donnant accès à la route de [...]. L'intimée a formé opposition, le 30 avril 2010, contre ce projet en relevant notamment qu'aucun gabarit ni piquetage du tracé du chemin n'avait été effectué et que ce chemin se trouvait en zone agricole.

Le 17 mai 2010, le Service de développement territorial (SDT) a émis un préavis négatif notamment au sujet de ce cheminement piétonnier. Il a relevé que la zone intermédiaire était inconstructible, que ce cheminement n'était pas en lien avec l'agriculture, partant en contradiction avec la future affectation du site en zone agricole protégée, et qu'il ne répondait à aucun intérêt public majeur. Le SDT a conclu que les nouveaux aménagements nécessaires à l'équipement du bâtiment au sens des art. 15 al. 2 et 19 LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; RS 700) devaient être localisés entièrement en zone constructible, le permis de construire ne pouvant en aucun cas être délivré pour ce cheminement piétonnier.

A la suite de ces déterminations, les appelants et les autres copropriétaires d'alors ont modifié leur projet en supprimant le passage par l'ouest de la parcelle et en rétablissant l'entrée existant du côté est du bâtiment, l'accès devant se faire par la servitude de passage public susmentionnée. Ces nouveaux plans ont fait l'objet d'un préavis positif du SDT le 13 juillet 2010 et le permis de construire a été délivré le 24 septembre 2010 par la Commune de Montreux, après que celle-ci eut levé le 25 août 2010 l'opposition formée par l'intimée le 30 avril 2010.

Dans son rapport du 7 novembre 2011, l'expert commis en cours de procédure a relevé que, sans possibilité d'accès par la partie de la parcelle sise en zone intermédiaire, les propriétaires de la parcelle n° X1._____ n'avaient pas d'autre choix pour accéder à leur bâtiment que de passer par la parcelle de l'intimée en empruntant la servitude de passage public. Toutefois l'assiette de cette servitude ne touchait la parcelle n° X1._____ qu'au point d'angle Sud-est de l'extension prévue

du bâtiment et même en déplaçant l'entrée de la maison, ce point de contact ne serait pas suffisant pour permettre la création d'un accès digne de ce nom à la propriété.

Dans un rapport complémentaire du 14 mars 2012, l'expert a relevé que la Commune de Montreux avait modifié son point de vue quant à l'autorisation de parquer devant l'immeuble des appelants, celle-ci n'étant plus octroyée pour les places situées devant l'immeuble en cause. Il a estimé l'emprise de la servitude permettant de relier le bâtiment des appelants à la servitude de passage public à 19 m² pour sa variante large, donnant droit à une indemnité de l'ordre de 3'000 fr., et à un peu plus de 6 m² pour la variante étroite, donnant droit à une indemnité de l'ordre de 1'000 francs.

Lors de l'inspection locale du 28 août 2012, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a constaté qu'il serait tout à fait possible d'aménager un passage sur la parcelle des appelants menant du portail jusqu'au bâtiment, comme le prévoyait le premier projet. Entendu comme témoin, un voisin a déclaré que l'intimée parquait son véhicule devant la grange des appelants.

Y._____, M._____, A. et B.K._____ ont ouvert action le 8 juillet 2010 devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois en concluant, avec dépens, à ce qu'une servitude de passage nécessaire à pied grevant la parcelle n° N1._____, propriété de l'intimée, soit inscrite en faveur de la parcelle n° X1._____, moyennant le versement d'une indemnité globale de 1'000 fr. (I) et à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de Vevey d'inscrire cette servitude dès jugement définitif et exécutoire (II).

Dans sa réponse du 14 décembre 2010, l'intimée a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande (I) et, subsidiairement dans la mesure où le droit de passage nécessaire serait accordé, au paiement par les propriétaires de la parcelle n° X1._____

d'une indemnité correspondant à la valeur de deux places de parc, par 40'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès jugement définitif et exécutoire (II).

Après déterminations des parties des 10 et 25 février 2011, une expertise a été ordonnée à l'issue de l'audience préliminaire du 29 mars 2011.

L'expert a déposé son rapport le 7 novembre 2011, puis un complément le 14 mars 2012.

Par prononcé du 5 juin 2012, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a pris acte de la substitution des appelants à Y._____ et M._____ résultant de l'acte de fractionnement du 6 mars 2012 et déclaré Y._____ et M._____ hors de cause et de procès.

A l'audience de jugement du 28 août 2012, une inspection locale a été effectuée et deux témoins ont été entendus. Les appelants ont modifié leurs conclusions de la manière suivante :

« I.- Une servitude de passage nécessaire à pied grevant le bien-fonds n° N1._____ propriété d'I._____, conformément au plan de servitude figurant sous chiffre 2 du rapport d'expertise du 14 mars 2012, est inscrite en faveur de la parcelle n° X2._____ propriété de A. et B.K._____, communauté héréditaire, moyennant le versement d'une indemnité de 3'000.- fr. (trois mille francs) due par A. et B.K._____, solidairement entre eux, en faveur d'I._____ dès jugement définitif et exécutoire.

II. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de Vevey d'inscrire dite servitude dès paiement de l'indemnité mentionnée sous chiffre I ».

L'intimée a maintenu ses conclusions principales libératoires et subsidiaires.

En droit :

1. a) Le présent procès a été ouvert avant le 1^{er} janvier 2011, date de l'entrée en vigueur du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC ; RS 272). Toutefois, le jugement attaqué a été rendu après cette date, de sorte que le nouveau droit s'applique aux voies de droit, conformément à l'art. 405 al. 1 CPC.

b) L'art. 308 al. 1 let. a CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse du dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC Commenté, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC, p. 1'243).

En l'espèce, dans le dernier état des conclusions de première instance, les appelants proposaient une indemnité de 3'000 fr. alors que, subsidiairement, l'intimée réclamait une indemnité de 40'000 francs. La valeur litigieuse de première instance dépasse donc 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté en temps utile par des personnes y ayant un intérêt, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

En l'espèce, l'état de fait du jugement a été complété conformément aux réquisitions des appelants sur la base des pièces invoquées et figurant au dossier. Il ne ressort toutefois pas de celui-ci que l'intimée aurait déposé une nouvelle opposition après la modification du projet des appelants faisant suite aux déterminations du SDT du 17 mai 2010, la décision du 25 août 2010 de la Commune de Montreux se référant au contraire à l'opposition du 30 avril 2010.

3. a) Les appelants font valoir que l'on ne se trouve pas dans l'hypothèse de l'équipement d'une nouvelle zone à bâtir, mais bien en présence d'une parcelle déjà construite ayant bénéficié d'un accès réglé dans le cadre de relations de bon voisinage. Ils soulignent que leur premier projet d'accès par l'Ouest n'a pas rencontré l'approbation du SDT, cette décision étant définitive, et que leur projet prévoyant l'accès par l'Est au travers de la parcelle de l'intimée a obtenu un permis de construire contre lequel l'intimée n'a pas fait recours. Ils soutiennent en conséquence avoir fait tout ce qui était possible pour éviter d'avoir à requérir le droit de passage nécessaire en cause et qu'on ne saurait dès lors les renvoyer à agir par les moyens du droit public.

b) 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.

La jurisprudence s'est montrée stricte dans l'application de cette disposition, en raison de la gravité de l'atteinte portée en pareil cas à la propriété du voisin. Le droit au passage nécessaire 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 cet accès soit fait totalement défaut, soit ne correspond pas aux besoins actuels (TF 5C_327/2001 du 21 mars 2002 c. 3a ; ATF 136 III 130 c. 3.3.3, JT 2010 I 291 ; ATF 120 II 185 c. 2a, JT 1995 I 333 ; ATF 117 II 35 c. 2, JT 1993 I 179 ; cf. également Steinauer, Les

droits réels, tome II, 4e éd., 2012, nn. 1863 ss, pp. 237 ss). En particulier, le droit au passage nécessaire ne peut être que subsidiaire par rapport aux instruments du droit public en matière d'équipement des zones à bâtir, que la collectivité intéressée a l'obligation d'équiper notamment par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue (art. 19 LAT). Il appartient avant tout au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement d'un bien-fonds et il n'y a pas lieu d'accorder un passage nécessaire au sens du droit civil tant qu'un accès approprié peut être atteint par des moyens relevant du droit public (ATF 136 III 130 précité c. 3.3.1; ATF 120 II 185 précité c. 2c ; ATF 117 II 35 précité c. 4b).

S'il est définitivement constaté selon le droit public qu'il existe un accès suffisant à un bien-fonds, le juge civil doit exclusivement examiner si, au vu de toutes les circonstances du cas concret, la nécessité d'un passage définie par le droit privé a ou non disparu (ATF 136 III 130 précité, c. 3.3.5) Le juge civil peut en principe se fonder sur le permis de construire exécutoire, dès lors que l'accès suffisant de droit public est soumis à des exigences plus strictes que la passage nécessaire de droit privé (ATF 136 III 130 précité, c. 3.3.4). Demeure réservé notamment le cas où le droit civil octroie exceptionnellement un droit plus étendu que le droit public.

c) En l'espèce, l'on peut donner acte aux appelants que le droit public n'octroie pas de raccordement suffisant au vu du permis de construire exécutoire délivré. Comme on l'a vu dans les considérations qui précèdent, le juge civil est orienté par le permis de construire délivré, mais il n'est pas lié par lui, sans qu'il soit autorisé à rediscuter son caractère exécutoire.

Toutefois, même si toutes les conditions de l'art. 694 CC sont remplies en tenant compte des interdictions de droit public, il n'en est pas moins vrai, qu'indépendamment de la jurisprudence mentionnée ci-dessus, le droit civil fait abstraction des interdictions de droit public si le bien-fonds du demandeur au passage nécessaire n'est pas matériellement enclavé, mais juridiquement seulement, c'est-à-dire que seules des

normes impératives de droit public interdisent l'issue suffisante qui existe de manière actuelle sur le plan purement civil. Ainsi, une interdiction de droit administratif fondée sur la sécurité de la circulation routière de sortir sur une route cantonale ne permet pas à un propriétaire enclavé de réclamer un passage nécessaire à son voisin (ATF 120 II 185 précité).

Ainsi, le droit public peut encore établir des obstacles à la réalisation d'un passage nécessaire à laquelle le droit civil donnerait droit en tenant compte de tels impératifs. Dès lors que le Tribunal fédéral considère que la notion d'accès à la voie publique dépend du droit civil et non du droit public (ATF 105 II 178, JT 1981 I 113 ; TF SJ 2010 I 321), les règles d'interdiction de droit administratif ne peuvent influencer sur l'existence d'un accès suffisant sous l'angle civil.

Il est vrai que cette jurisprudence, qui maintient l'indépendance du droit civil par rapport aux interdictions administratives, n'est pas nécessairement en accord avec l'ATF 136 III 130, qui tend à harmoniser pour les nouvelles constructions les exigences de suffisance de l'art. 694 CC avec celles du droit public. Il n'appartient cependant pas à la cour de céans de modifier l'actuelle jurisprudence du Tribunal fédéral.

4. Les appelants invoquent la prohibition de l'abus de droit en relevant la faible emprise du droit de passage litigieux, le fait qu'elle ne modifierait en rien les possibilités de stationnement de l'intimée et que l'accès au bâtiment s'est fait jusqu'alors par le tracé du passage nécessaire requis, dans le cadre de relations de bon voisinage. Ils relèvent que l'intimée s'est opposée à la construction d'un cheminement par l'ouest de leur parcelle et qu'elle n'a pas recouru contre le permis de construire prévoyant un accès par l'est.

L'art. 2 al. 2 CC sanctionne des actes qui sont certes conformes aux normes légales correspondantes, mais qui constituent objectivement une violation du standard minimum de la bonne foi et qui déçoivent ainsi la confiance des parties en un comportement honnête et

adapté aux circonstances. Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but (ATF 125 IV 79 c. 1b), lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt (TF 4C.88/2003 du 1^{er} juillet 2003, c. 3.1) ou lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 c. 4.1). L'application de la règle de l'abus de droit doit cependant demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que l'a voulue le législateur, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 la 206, c. 3b).

En l'espèce, on ne saurait retenir que les conclusions libératoires de l'intimée ne répondent à aucun intérêt dès lors qu'il est ressorti de l'instruction que l'intimée parque son véhicule devant l'immeuble des appelants, soit là où ceux-ci réclament le droit de passage litigieux. De même le passage toléré par l'intimée dans le cadre des relations de voisinage servait une grange, dont l'intimée louait une partie. Une telle tolérance ne lie pas l'intimée au regard des règles de la bonne foi, dès lors que l'affectation de l'immeuble a profondément changé. Enfin, on ne voit pas quelles attentes légitimes au sens de la jurisprudence susmentionnée les appelants auraient pu déduire de bonne foi de l'opposition de l'intimée à leur premier projet et de l'absence de recours contre le permis de construire relatif au projet modifié au sujet de l'octroi du passage nécessaire par l'Ouest. On ne peut donc considérer que l'intimée abuse de son droit en s'opposant au droit de passage réclamé par les appelants.

5. En conclusion l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'400 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]) doivent être mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 2'000 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 des appelants, ceux-ci verseront à l'intimée la somme de 2'000 fr. à titre de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'400 fr. (mille quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants A. et B.K._____, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A. et B.K._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée I._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 25 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Marc-Etienne Favre (pour A. et B.K. _____),
- Me Alain Thévenaz (pour I. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :