

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 décembre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. de Montvallon, juge, et Piotet, juge suppléant  
Greffière : Mme Cottier

\*\*\*\*\*

**Art. 694 et 741 al. 2 CC ; 71 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 6 septembre 2022 par la  
Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la  
cause divisant l'appelante d'avec et **Y.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...],  
demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 6 septembre 2022, motivé le 9 novembre 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente ou la première juge) a notamment admis la demande déposée le 12 novembre 2013 par X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ à l'encontre de feu B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ (I), a condamné cette dernière, propriétaire du bien-fonds n°3.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_, à accorder une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de trois mètres en faveur du bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_, copropriété de X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, selon le tracé ci-après (II) [...], a dit que la servitude figurant sous chiffre II n'était accordée que moyennant le paiement par X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à A.\_\_\_\_\_ d'une pleine indemnité, arrêtée à 30'000 fr. (III), a dit que moyennant paiement de l'indemnité fixée sous chiffre III, ordre était donné au Conservateur du Registre foncier de l'Est vaudois d'inscrire la servitude de passage à pied et pour tous véhicules mentionnée au chiffre II comme servitude foncière grevant la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_, propriété de A.\_\_\_\_\_, en faveur du bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_, copropriété de X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ (IV), a autorisé ces derniers à entreprendre tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'accès à leur bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_, sur l'assiette de la servitude à constituer, selon le tracé en jaune figurant sur la pièce 6 jointe au dispositif (V), a dit que les frais d'entretien du chemin aménagé sur l'assiette de la servitude octroyée à X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ seraient répartis entre les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 2.\_\_\_\_\_ et 3.\_\_\_\_\_ au *pro rata* des tronçons effectivement utilisés par chacun d'eux (Vbis), a mis les frais judiciaires, par 8'410 fr., à la charge de A.\_\_\_\_\_ et les a compensés avec les avances de frais versées par les parties (VI), a dit que A.\_\_\_\_\_ était la débitrice des demandeurs et leur devait immédiat paiement de la somme de 5'000 fr., à titre de dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, la présidente a retenu que X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ de la Commune d'[...], ne disposaient d'aucun accès à leur parcelle depuis la voie publique et qu'ils n'avaient par conséquent aucune possibilité de se rendre avec un véhicule à la limite de leur bien-fonds. Elle a constaté que les prénommés avaient un intérêt actuel à bénéficier d'un droit de passage nécessaire, qui se justifiait par un projet concret de construction d'un immeuble de cinq appartements sur leur parcelle, dont la demande de permis de construire n'avait pas été délivrée, faute d'issue suffisante sur la voie publique. La première juge a constaté que les copropriétaires avaient tenté, en vain, d'équiper leur parcelle par des moyens de droit public. Partant, elle est parvenue à la conclusion que les conditions d'octroi du droit de passage nécessaire, au sens de l'art. 694 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), étaient réalisées. La magistrate a par ailleurs retenu, sur la base de l'expertise judiciaire ainsi que de son complément, que le fonds le moins dommageable, sur lequel un droit de passage pouvait s'inscrire, était celui appartenant à A.\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_. En effet, ce tracé était dans le prolongement naturel de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules, dont A.\_\_\_\_\_ bénéficiait pour accéder à sa parcelle, qui grevait les fonds nos 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_, si bien que la création de ce passage était possible sans travaux disproportionnés. En contrepartie, la présidente a accordé une indemnité fixée *ex aequo et bono* à 30'000 fr. à la propriétaire du fonds servant, correspondant au montant offert par X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, étant précisé qu'au vu de la surface concernée et de la gêne relative occasionnée, ce montant aurait pu être inférieur.

**B.** Par acte du 13 décembre 2023, A.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté un appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 12 novembre 2013 par X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) soit rejetée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des

considérants, et plus subsidiairement, à la réforme du jugement en ce sens que les intimés soient astreints, solidairement entre eux, à lui verser une indemnité de 50'000 francs. Elle a par ailleurs conclu à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise ainsi qu'à une inspection locale.

Par réponse du 22 février 2024, X. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1.** Depuis le 5 octobre 2009, les intimés sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ de la Commune d'U. \_\_\_\_\_, sise dans le quartier dit « [...] », laquelle est actuellement libre de construction. Ce bien-fonds est situé en zone à bâtir, plus précisément au sein du périmètre de la « Zone de village A selon PPA secteur "[...]" approuvé le [...] ». Les intimés ont acquis cet immeuble pour un prix de 160'000 francs.

**2.** Depuis, le décès de feu son époux B. \_\_\_\_\_ survenu le 14 décembre 2013, l'appelante est propriétaire individuelle de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ de la Commune d'U. \_\_\_\_\_, sise dans le quartier dit « [...] », sur laquelle est érigée une habitation (bâtiment n° ECA [...]).

**3.** La parcelle n° 2. \_\_\_\_\_, propriété des intimés, n'a, à l'heure actuelle, pas d'accès carrossable direct à une voie publique, soit à la Route de [...] située au sud de la parcelle (route cantonale [...], DP [...] [anciennement route cantonale [...]]). Ce bien-fonds ne bénéficie et n'est grevé d'aucune servitude autorisant les intimés à traverser la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_, propriété de l'appelante, ainsi que les parcelles n°s 4. \_\_\_\_\_ et 5. \_\_\_\_\_, lui permettant de rejoindre à l'est la route cantonale [...].

**4.** La parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ de l'appelante bénéficie, en tant que fonds dominant, d'une servitude de « passage à pied et pour tous

véhicules de 3m de largeur » n° [...] inscrite le [...] 1982 au Registre foncier sous numéro [...], et grevant les parcelles n<sup>os</sup> 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_ ensuite du remaniement parcellaire intervenu le 3 janvier 2002. Cette servitude permet à l'appelante d'accéder à son bien-fonds depuis la route cantonale [...].

**5.** En date du 19 mars 2012, les intimés ont déposé une demande de permis de construire (n° CAMAC : [...]) pour la construction d'un immeuble de cinq appartements sur leur parcelle n° 2.\_\_\_\_\_, possédant cinq places de stationnement intérieures et huit places de stationnement extérieures. Il ressort du plan ci-dessous, soumis pour la mise à l'enquête, la constitution en faveur de la parcelle précitée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules grevant les parcelles n<sup>os</sup> 3.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_ afin de la raccorder au réseau routier, étant précisé qu'un tel projet exige un accès à une voie publique - accès faisant actuellement défaut -, et que ce projet est conforme à la destination du bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ se situant en zone à bâtir :

[...]

**6.** Le 22 mai 2012, la centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC), après avoir consulté les instances cantonales concernées, a adressé à la Municipalité d'U.\_\_\_\_\_ sa synthèse portant notamment sur les diverses autorisations spéciales et conditions particulières posées par les services compétents en vue de la délivrance du permis de construire.

Entre autres, le voyer de l'arrondissement Est de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) (ci-après : le voyer) a préavisé favorablement le projet de construction des intimés sur leur parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ dont l'exécution devait impérativement respecter les conditions suivantes :

« L'accès à la route cantonale [...] (ndlr : actuellement [...]) s'effectuera par l'entrée existante sise sur la parcelle 5.\_\_\_\_\_, conformément au plan soumis à l'enquête qui stipule l'inscription

d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à constituer.

En application des dispositions des articles 32 et 39 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991, tous les travaux relatifs aux aménagements à créer ou à modifier à proximité de la route cantonale [...], accès, haies, murs, clôtures, etc., devront s'effectuer selon les directives à demander suffisamment à l'avance au responsable de région, le voyer de l'arrondissement Est à [...]. Cette remarque figurera sur le permis de construire. ».

**7.** Par courrier du 29 mai 2012, la société D.\_\_\_\_\_SA, propriétaire de la parcelle n° 5.\_\_\_\_\_, s'est engagée à étendre l'actuelle servitude de passage grevant sa parcelle en faveur des biens-fonds n°s 3.\_\_\_\_\_ et 4.\_\_\_\_\_ en faveur des intimés pour autant qu'ils obtiennent un droit de passage au travers desdites parcelles.

**8.** Par projet d'acte authentique du 14 septembre 2012 intitulé « vente conditionnelle - droit d'emption », K.\_\_\_\_\_, ancien propriétaire de la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_, a promis de constituer, pour la somme de 30'000 fr., une servitude de « passage à pied et pour tous véhicules » grevant le bien-fonds n° 4.\_\_\_\_\_ en faveur de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_, propriété des intimés, moyennant l'obtention par ces derniers d'un permis de construire un immeuble de plusieurs appartements sur dite parcelle ainsi que d'une servitude similaire grevant les parcelles n°s 3.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_ de la Commune d'U.\_\_\_\_\_.

**9.** Par courrier du 4 avril 2013, les intimés se sont adressés à l'appelante pour solliciter qu'il leur soit octroyé un droit de passage nécessaire sur leur parcelle n° 3.\_\_\_\_\_ par la constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules moyennant le paiement d'une indemnité de 15'000 francs. Ce passage serait le prolongement de la servitude dont le bien-fonds n° 3.\_\_\_\_\_ bénéficie déjà sur les parcelles adjacentes n°s 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_. Les intimés ont informé l'appelante qu'ils s'étaient vu refuser tout accès direct à la route cantonale sur la base des normes de droit public applicables.

**10.** Par courrier du 23 avril 2013, l'appelante a refusé d'entrer en matière, au motif notamment que les conditions d'un passage nécessaire

au sens de l'art. 694 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) n'étaient pas réalisées et que le projet de construction des intimés mis à l'enquête n'était conforme ni à la législation cantonale ni aux dispositions communales applicables.

**11.** Par courrier du 5 juin 2013, la Municipalité d'U.\_\_\_\_\_ a confirmé aux intimés que leur projet de construction était conforme à la législation en vigueur, à l'exception toutefois d'un problème d'éléments enterrés ainsi que du fait qu'il contrevenait notamment à l'art. 104 ch. 3 LATC (loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11), dans la mesure où la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ des intimés ne bénéficiait d'aucune sortie directe sur le domaine public - sortie refusée par le voyer -, et où le titre juridique de la servitude litigieuse envisagée faisait défaut.

**12.** Par demande du 12 novembre 2013 déposée auprès de la présidente, les intimés ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« **I. condamner** les défendeurs B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, copropriétaires du bien-fonds n° 3.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_, à accorder une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de trois mètres en faveur du bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_, copropriété des intimés X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, selon le plan établi par M.\_\_\_\_\_ le 29 janvier 2013 (produit sous pièce 6) ;

**II. ordonner** au Conservateur du Registre foncier du district [...] d'inscrire le droit de passage susmentionné comme servitude foncière grevant le bien-fonds n° 3.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_, copropriété de B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, en faveur du bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_, copropriété de X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ;

**III. dire** qu'en contrepartie du droit de passage, les intimés X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ versent aux défendeurs B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ une indemnité que justice dira, estimée en l'état à CHF 10'000.- ;

**IV. autoriser** les intimés X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ à entreprendre tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'accès à leur bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ d'U.\_\_\_\_\_, sur l'assiette de la servitude à constituer, selon le plan établi M.\_\_\_\_\_ le 29 janvier 2013 (produit sous pièce 6) ;

**VI. dire** que la répartition de frais d'entretien du chemin aménagé sur l'assiette du droit de passage se fasse selon la clé de répartition que justice dira. »

Le tracé auquel se réfèrent les conclusions I et IV figure sur un plan établi le 29 janvier 2013 par M. \_\_\_\_\_, géomètre ETS auprès d'[...] SA, lequel se présente comme il suit :

[...]

**13.** Le 14 avril 2014, les intimés ont soumis au voyer un projet de « convention de passage » aux fins d'aménager un accès direct à leur parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ depuis le domaine public cantonal (actuellement route cantonale [...]). Le plan dressé le 14 avril 2014 à cet effet est le suivant :

[...]

**14.** Par réponse du 29 août 2014, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de la demande du 12 novembre 2013, et, subsidiairement, à ce qu'en contrepartie du droit de passage, les intimés soient condamnés, solidairement entre eux, à lui verser une indemnité de 50'000 fr. minimum.

**15.** Par déterminations du 12 février 2015, les intimés ont confirmé leurs conclusions.

**16.** Le 19 janvier 2016, la présidente a rendu une ordonnance de preuves, par laquelle elle a ordonné la mise en œuvre d'une expertise et a désigné l'expert R. \_\_\_\_\_, architecte diplômé HES à [...], avec mission de se déterminer sur les modalités d'établissement de la servitude de passage ainsi que la quotité de l'indemnité allouée à l'appelante.

**17.** Le 4 juin 2016, l'expert a déposé son rapport d'expertise.

Invité à se déterminer sur la possibilité d'accéder à la route cantonale [...] par la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ située à l'ouest de la parcelle des intimés, l'expert a tout d'abord constaté que l'accès à partir de la route cantonale sur cette parcelle était facile pour les véhicules venant d'[...] mais ne serait possible qu'en présence d'une « patte d'oie » importante sur la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ afin d'effectuer un virage à 180°

sans manœuvre de marche arrière sur la route cantonale. En revanche, l'accès serait dangereux en venant de la direction opposée - soit depuis le rond-point « [...] » [ndlr : depuis [...]]. Il n'était en outre pas autorisé de se rendre en direction d[...] depuis la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_ car la ligne blanche continue ne le permet pas. L'expert a confirmé que, dans la mesure où un chemin reliant la route cantonale existait déjà sur les parcelles n°s 3.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_, la prolongation de celui-ci jusqu'à la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ des intimés était la solution la plus adéquate et naturelle.

L'expert s'est ensuite déterminé sur la perte de valeur de la parcelle de l'appelante. A cet égard, l'expert a estimé à 30'000 fr. le prix du terrain touché par la servitude, au vu de la largeur de la servitude (3 mètres) et de sa longueur (20 mètres), soit de 60 m<sup>2</sup> au total au prix de 500 fr./m<sup>2</sup>. Ce montant devait toutefois être réduit de moitié dès lors que le terrain en question restait propriété du fonds grevé et que le potentiel à bâtir n'était pas réduit, ce qui correspondait à une indemnité de 15'000 fr. à laquelle un montant bloc de 5'000 fr. s'ajoutait pour les modifications des aménagements. Il a dès lors arrêté à 20'000 fr. l'indemnité due à l'appelante.

En définitive, l'expert a conclu que l'accès au bien-fonds n° 2.\_\_\_\_\_ devait se faire par les parcelles n°s 5.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 3.\_\_\_\_\_ et que le propriétaire de cette dernière parcelle devait recevoir un dédommagement de 20'000 fr., les frais de constitution et de création de cette servitude étant à la charge des copropriétaires de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_.

**18.** Par courrier du 9 février 2021, l'appelante a requis la mise en œuvre d'une nouvelle expertise, subsidiairement d'un complément d'expertise.

**19. a)** Par courriel du 20 avril 2021, G.\_\_\_\_\_ a indiqué au conseil des intimés qu'il avait pris connaissance du projet de « convention de passage » soumis à son prédécesseur en 2014 (cf. *supra* ch. 13). Il a

confirmé que ce projet revêtait une certaine ampleur et, dans la mesure où l'aménagement proposé par les intimés passait par le domaine public, nécessitait l'octroi d'une autorisation d'usage du domaine public, laquelle n'était octroyée qu'à bien plaisir et pouvait être librement révoquée, de sorte qu'elle ne saurait leur assurer à long terme un accès à la route cantonale. En conséquence, le voyer a préavisé négativement un accès à la parcelle des intimés passant sur le domaine public et a requis qu'une mutualisation des accès soit effectuée par une entrée existante.

**b)** Le 3 mai 2021, les intimés ont avisé la présidente que le voyer avait préavisé négativement un accès de leur parcelle passant par le domaine public. A cette occasion, ils se sont également opposés à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise mais ont accepté qu'un complément d'expertise soit soumis à l'expert.

**20.** Par ordonnance du 7 mai 2021, la présidente a rejeté la requête de nouvelle expertise formulée par l'appelante, au motif que le rapport d'expertise du 4 juin 2016 n'était ni lacunaire ni contradictoire, et a ordonné la mise en œuvre d'un complément d'expertise requis par les parties.

**21.** Le 5 septembre 2021, l'expert R. \_\_\_\_\_ a déposé son rapport d'expertise complémentaire.

Selon l'expert, l'appelante ne serait pas impactée par les nuisances intervenant au niveau de la servitude de passage qui engendrerait une éventuelle augmentation de trafic de 0.23 % en prenant en compte un mouvement journalier admissible de 24 véhicules pour un immeuble de cinq appartements, possédant sept [recte : huit] places de parc extérieures et cinq places intérieures. En effet, la route cantonale [...] bordant la parcelle de l'appelante était située à environ 150 centimètres au-dessus du terrain naturel de cette dernière, avec une charge journalière estimée à quelques 10'200 véhicules et 260 poids-lourds. Questionné par les intimés sur le fait de savoir si un « mur » végétalisé protégerait l'appelante également contre les nuisances provenant de la

route cantonale, l'expert a expliqué qu'un tel mur ne suffirait pas à diminuer significativement les décibels émanant de cette route.

L'expert s'est ensuite prononcé sur les questions complémentaires de l'appelante. Dans sa question 3, l'appelante a informé l'expert que « les règles de circulation ainsi que la configuration des lieux [avaient] été modifiées depuis l'achèvement de la requalification de la [...] ». Elle l'a invité à déterminer si « ces changements avaient une influence sur la possibilité d'aménager un passage alternatif à celui proposé entre la parcelle 2. \_\_\_\_\_ et le domaine public » et notamment si un passage par l'ouest était désormais possible. A cet égard, l'expert a constaté qu'afin de confirmer l'impossibilité d'un passage à l'ouest, un plan avait été dressé dans le cadre de la constitution d'une convention de passage sur la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ (cf. *supra* ch. 13 et 19). Toutefois, le voyer avait négativement préavisé cet accès et demandait une mutualisation des accès par une entrée existante. L'expert a donc conclu qu'un passage par l'ouest n'était pas possible. Afin de se déterminer quant à l'évolution du prix du terrain au mètre carré de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_, l'expert avait consulté deux courtiers d'agences immobilières concurrentes ([...] à [...] et [...] à [...]), disposant de connaissances de la valeur de marché des terrains dans la région et se prononçant en toute indépendance, qui avaient estimé la valeur du terrain de l'appelante entre 450 fr. et 500 fr. le mètre carré au maximum. Il en a conclu que le prix du terrain n'avait pas évolué depuis sa première expertise en 2016. Amené à se déterminer sur la perte de tranquillité et de privacité que serait susceptible de subir l'appelante en raison de la servitude de passage, l'expert a rappelé que le mouvement journalier admissible de 24 véhicules par jour issu du droit de passage augmenterait le trafic de 0.23 % compte tenu des nuisances provenant de la route cantonale. Il a précisé que la construction d'un mur en dur entre la servitude et la villa de l'appelante diminuerait les nuisances de la route cantonale. Il a conclu qu'au vu de ces éléments, il n'y avait pas de perte de tranquillité et de privacité impactant l'appelante, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son logement.

Questionné par l'appelante sur la dépréciation de la valeur de l'ensemble de la parcelle du fait de la constitution de la servitude de passage, l'expert a rappelé que le terrain restait propriété du fonds servant et que le potentiel à bâtir n'était pas réduit, d'autant plus que la servitude souhaitée se situait dans une bande non constructible. L'expert a toutefois augmenté à 30'000 fr. le montant de l'indemnité alloué à l'appelante, en se référant au projet d'acte authentique de vente conditionnelle du 14 septembre 2012 convenu entre les intimés et le propriétaire de la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ (cf. *supra* ch. 8).

En définitive, l'expert a conclu que l'accès au bien-fonds des intimés devrait se faire par les parcelles n<sup>os</sup> 5.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 3.\_\_\_\_\_ (1), que le propriétaire du bien-fonds n° 3.\_\_\_\_\_ devrait recevoir un dédommagement de 30'000 fr. (frais de constitution et de création de cette servitude à charge du propriétaire de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_) (2), qu'un mur en dur et recouvert ou bordé de végétation côté villa de l'appelante (pour l'aspect esthétique et psychologique), ainsi qu'un revêtement en dur étaient préconisés (3) et qu'une limitation de vitesse à 20 km/h sur les servitudes était préconisée (4).

**22.** Par courrier du 30 septembre 2021, l'appelante s'est déterminée sur le rapport d'expertise complémentaire et a indiqué que celui-ci était inexploitable. Elle a requis la mise en œuvre d'une nouvelle expertise.

**23.** Par courrier du 16 décembre 2021, les intimés se sont déterminés sur le rapport d'expertise complémentaire ainsi que sur le courrier du 30 septembre 2021 de l'appelante.

**24.** L'audience de plaidoiries finales et de jugement a été tenue le 12 mai 2022. A cette occasion, les intimés ont modifié leur conclusion III en ce sens que le montant de l'indemnité offerte à l'appelante était de 30'000 francs. L'appelante a conclu au rejet de cette conclusion modifiée. Elle a par ailleurs réitéré sa requête tendant à la mise en œuvre d'une

nouvelle expertise et a accepté que celle-ci soit tranchée directement dans le jugement.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 1908 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC) par les intimés, est également recevable.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III

374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie toutefois pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle peut se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

## **2.2**

**2.2.1** A titre de mesure d'instruction, l'appelante sollicite la mise en œuvre d'une nouvelle expertise et d'une inspection locale.

**2.2.2** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1). Cette disposition ne confère toutefois pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, tels qu'ils découlent de l'art. 8 CC ou de l'art. 29 al. 2 Cst., n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf. citées). L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une

appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; sur le tout : TF 5A\_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

**2.2.3** En l'espèce, par appréciation anticipée des preuves, l'autorité d'appel estime que ces mesures d'instruction ne sont pas nécessaires et doivent donc être rejetées, considérant, à l'instar de la première juge, que tant l'expertise que son complément sont suffisamment complets (cf. *infra* consid. 4.5.3 et 5.5.2).

### **3.**

**3.1** Dans un premier grief, l'appelante soutient que c'est à tort qu'elle a été atraite seule en justice, ce qui entrainerait le rejet de la demande déposée par les intimés. A cet égard, elle reproche à la première juge d'avoir considéré que les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_ ne s'opposaient pas à la constitution d'une servitude de passage en faveur des intimés. Elle affirme que l'accord du propriétaire de la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_ - qui serait au demeurant inconnu à l'heure actuelle - ne serait pas établi puisque le projet d'acte authentique du 14 septembre 2012, prévoyant la constitution d'une servitude de passage en faveur des intimés, serait caduc depuis le 5 juin 2013, dans la mesure où le permis de construire sur la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ n'a pas été délivré.

**3.2** La consorité nécessaire est régie par l'art. 70 al. 1 CPC. Selon cette disposition, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. En cas de défaut de légitimation, le juge rejette la demande par un jugement au fond. Il y a notamment consorité nécessaire en cas de copropriété (art. 646 ss CC) ou de propriété commune (art. 652 ss CC) (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., Berne 1975, n. 26 ad art. 694 CC ; Bohnet, Actions civiles : conditions et conclusions, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2025, n. 24 ad 694 CC et les réf. citées ; Martin-Rivara, La servitude de passage nécessaire,

thèse, Genève 2021, n. 534). L'art. 71 al. 1 CPC traite quant à lui de la consorité simple et énonce que les personnes dont les droits et les devoirs résultent de faits ou fondements juridiques semblables peuvent agir ou être actionnées conjointement. La consorité simple, contrairement à la consorité nécessaire, résulte d'un choix de la partie demanderesse ; elle se justifie par un but d'économie de procédure et dans un souci d'éviter les jugements contradictoires.

Dans le cadre d'une action fondée sur l'art. 694 CC, la facilité procédurale offerte par la consorité simple peut notamment être prise en compte lorsqu'un propriétaire sollicite une issue impliquant un passage sur plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires distincts. En effet, seuls les propriétaires qui s'opposent à la constitution de la servitude doivent être actionnés en justice (TF 5A\_211/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.3.3 ; Meier-Hayoz, *op. cit.*, n. 29 ad art. 694 CC ; Bohnet, *op. cit.*, n. 24 ad 694 CC). Le demandeur dispose alors d'un intérêt à actionner conjointement, en tant que consorts passifs simples, les propriétaires des fonds à grever de la servitude qui s'opposent à leur constitution. Il s'agit là d'une consorité passive proprement dite, puisque le demandeur agit dans le but d'obtenir un jugement condamnatore à l'encontre de chacun des défendeurs (Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 538 et les réf. citées).

**3.3** En l'espèce, l'appelante ne peut tirer aucune conclusion de la caducité du projet d'acte de vente et constitution de servitude du 14 septembre 2012 convenu entre les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 2.\_\_\_\_\_ et 4.\_\_\_\_\_ qui était conditionné à l'obtention du permis de construire sur la parcelle n<sup>o</sup> 2.\_\_\_\_\_. En effet, l'appelante omet de spécifier que ledit permis n'était délivré qu'à la condition d'accès suffisant à la voie publique, ce qui fait précisément l'objet du présent litige. Elle ne peut donc opposer sa propre contestation au droit de passage pour soutenir l'absence de permis de construire exécutoire et en tirer un quelconque argument s'agissant de la validité de l'accord donné par le propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 4.\_\_\_\_\_. Au surplus, aucun élément ne laisse supposer que les propriétaires actuels des parcelles n<sup>os</sup> 4.\_\_\_\_\_ et

5. \_\_\_\_\_ s'opposeraient au passage des intimés sur leur fonds. Quoi qu'il en soit, même à envisager cette hypothèse, il n'empêche que, lorsque plusieurs biens-fonds font l'objet d'une demande de constitution de passage nécessaire, il n'en résulte aucune consorité nécessaire entre leurs propriétaires. Il s'ensuit que les intimés - soit la partie demanderesse - étaient libre de choisir ou non d'actionner, aux côtés de l'appelante, les éventuels propriétaires des autres biens-fonds qui s'opposeraient au droit de passage.

Le grief est rejeté.

#### **4.**

**4.1** L'appelante soutient que les conditions d'octroi d'un droit de passage en faveur des intimés grevant sa parcelle ne seraient pas réalisées.

#### **4.2**

**4.2.1** 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. L'alinéa 2 de cet article stipule que ce droit 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.

Le droit de passage nécessaire implique, comme d'autres restrictions légales indirectes à la propriété (par ex. la conduite et la fontaine nécessaires), une « expropriation privée » (ATF 136 III 130 consid. 3.1 ; ATF 114 II 230 consid. 4a), 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 136 III 130 consid. 3.1 ; ATF 120 II 185 consid. 2a et la réf. citée). 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, JdT 2010 I 291 et la réf. citée ; TF 5A\_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4 ; Steinauer, Droits réels, Tome II, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2020, nn. 2700 ss).

**4.2.2** Le Tribunal fédéral a admis que l'octroi d'un droit de passage nécessaire peut être également réclamé pour un terrain situé en zone à bâtir (ATF 136 III 130 consid. 3.2, JdT 2010 I 291 et les réf. citées ; TF 5A\_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4.1) : même dans une commune dont les zones ont pourtant été planifiées, l'accès suffisant à des biens-fonds situés en zone à bâtir peuvent en effet faire défaut, alors même qu'un tel accès est nécessaire pour l'obtention d'une autorisation de construire (ATF 136 III 130 consid. 3.2, JdT 2010 I 291 et la réf. citée). L'entrée en vigueur de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), qui détermine quelles sont les conditions d'accès du point de vue du droit public, n'a pas non plus rendu l'institution du passage nécessaire dénuée de tout intérêt (ATF 136 III 130 consid. 3.2, JdT 2010 I 291 et les réf. citées) ; ce sont toutefois essentiellement des questions liées aux rapports entre le droit privé et le droit public qui se posent aujourd'hui. Selon la jurisprudence, l'utilisation ou l'exploitation conforme à la destination d'un fonds - notion dont dépend le passage nécessaire - 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 en matière de planification territoriale, à moins que celle-ci ne soit absolument nulle (ATF 136 III 130 consid. 3.2, JdT 2010 I 291 ; ATF 108 II 456 consid. 2 ; TF 5A\_757/2022 déjà cité consid. 4.1).

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. Le zonage devrait en effet 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 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. Aussi longtemps que l'on peut réaliser un équipement adéquat par les moyens du droit public, il n'y a pas de nécessité d'octroyer un passage (ATF 136 III 130 consid. 3.3.1 et les réf. citées, JdT 2010 I 291 ; TF 5A\_757/2022 déjà cité consid. 4.2.1). L'exigence d'épuisement des moyens de droit public a pour but d'éviter de compromettre la planification du territoire telle qu'envisagée par les autorités administratives (ATF 120 II 185 consid. 2c, JdT 1995 I 333 ; TF 5C.64/2000 du 4 avril 2000 consid. 3a). L'octroi d'un passage nécessaire peut en effet avoir pour conséquence d'anticiper l'équipement global d'une zone et mettre à mal des futures mesures d'aménagement du territoire. Le juge civil doit donc éviter d'empiéter sur le domaine de compétence des autorités administratives (Martin-Rivara, La servitude de passage nécessaire, thèse, Genève 2021, n. 222). Dans cette mesure, le propriétaire qui veut demander un passage nécessaire doit établir qu'il a fait – en vain – tout son possible pour obtenir par les moyens du droit public un accès à son immeuble (ATF 136 III 130 consid. 3.3.1, JdT 2010 I 291 ; ATF 121 I 65 consid. 4b ; ATF 120 II 185 consid. 2c ; TF 5A\_757/2022 déjà cité consid. 4.2.1 ; TF 5A\_931/2015 du 10 juin 2016 consid. 3.3.2).

**4.2.3** Une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant ; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2, JdT 2010 I 291 ; ATF 121 I 65 consid. 4a ; TF 5A\_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4.2.2). 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 suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment ; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2, JdT 2010 I 291 et la réf. citée ; TF 5A\_757/2022 déjà cité consid. 4.2.2).

**4.2.4** La notion de droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC est indépendante des règles cantonales ou communales en matière de construction : en tant que notion de droit privé, elle doit être interprétée selon des critères uniformes sur tout le territoire suisse. Il s'ensuit que le passage nécessaire ne saurait être octroyé en fonction d'exigences plus strictes que le droit public imposerait (ATF 136 III 130 consid. 3.3.3, JdT 2010 I 291 et les réf. citées). 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 (ATF 136 III 130 consid. 3.3.3, JdT 2010 I 291 et les réf. citées ; TF 5A\_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4.3).

**4.2.5** La comparaison des exigences posées pour l'obtention d'un accès suffisant selon le droit public et pour l'octroi d'un passage nécessaire de droit privé (cf. ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 [exigences selon le droit public ; consid. 4.2.3 *supra*] et 3.3.3 [exigences selon le droit privé ; consid. 4.2.4 *supra*], JdT 2010 I 291) démontre qu'en règle générale, celui-ci doit être refusé si un accès existe en vertu du droit public. Dans le cadre d'un projet de construction, l'autorité qui octroie le permis de construire doit déterminer si un accès suffisant est garanti. Saisi d'un litige de passage nécessaire, le juge civil peut en principe se fonder sur l'autorisation de construire entrée en force dans la mesure où l'accès suffisant du droit public suppose généralement des exigences plus strictes que celles du passage nécessaire garanti par le droit privé. Des exceptions

sont néanmoins réservées (cf. ATF 136 III 130 consid. 3.3.4, JdT 2010 I 291 ; TF 5A\_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4.4).

**4.2.6** En droit vaudois, l'obligation d'équipement à charge des collectivités publiques ne permet pas d'exproprier les propriétés de tiers séparant les parcelles à équiper de la voie publique, si ce n'est par la création d'une nouvelle issue par expropriation formelle au sens de la loi du 25 novembre 1974 sur l'expropriation (LE du 25 novembre 1974 ; BLV 710.01). Toujours est-il qu'une expropriation formelle au sens de cette loi de même qu'un remaniement parcellaire présupposent un intérêt public, intérêt qui n'est pas donné lorsqu'il s'agit de desservir une ou deux parcelles jusqu'ici insuffisamment équipées (ATF 114 Ia 341 consid. 3a ; CACI 4 juin 2013/281 consid. 5a/bb ; Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 219 et les réf. citées ; Pradervand-Kernen, Obtention d'un accès suffisant en vue de la construction d'un immeuble : moyens de droit public et de droit privé, en particulier la constitution d'une servitude de passage nécessaire, RNRN n° 6/2019, p. 385). En outre, il appartient à l'autorité publique de mettre en œuvre ces moyens de droit public, un simple particulier n'ayant aucun droit à cet égard. Le Canton de Vaud, contrairement à d'autres cantons (cf. notamment art. 103 et 104 de la loi soleuroise du 3 décembre 1978 sur l'aménagement du territoire et les constructions [*Planungs- und Baugesetz (PBG) ; BGS 711.1*] cité in ATF 121 I 65 consid. 5a/c, JT 1996 I 452), ne connaît pas non plus de droit de passage fondé sur le droit public pour de nouvelles constructions (CACI 4 juin 2013/281 consid. 5a/bb et les réf. citées).

**4.3** La première juge a retenu que les intimés ne disposaient d'aucun accès à leur parcelle depuis la voie publique, qu'il soit pédestre ou carrossable. L'instruction avait permis d'établir qu'aucune convention de passage nécessaire pour un accès direct à la route cantonale n'avait été conclue entre le Canton de Vaud et les intimés, à la suite de la soumission de leur projet en 2014. Les intimés n'avaient donc aucune possibilité de se rendre avec un véhicule à la limite de leur parcelle. Au vu de ces éléments, les intimés avaient démontré un intérêt actuel à bénéficier d'un droit de passage nécessaire, qui se justifiait par un projet

concret de construction d'un immeuble de plusieurs appartements, qu'ils avaient déposé un permis de construire, lequel leur avait été refusé, que leur parcelle se situait en zone à bâtir et qu'elle ne disposait d'aucune issue sur le domaine public. Dès lors qu'il n'y avait pas de possibilité d'équiper la parcelle par des moyens de droit public, la magistrate a considéré que les conditions de l'art. 694 CC étaient réalisées.

La présidente a ensuite rappelé que le droit de passage devait être demandé au propriétaire sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable. A cet égard, elle s'est fondée sur les conclusions de l'expertise ainsi que de son complément, et a retenu que le tracé proposé par les intimés, passant par les parcelles n<sup>os</sup> 5.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 3.\_\_\_\_\_, était le plus adapté et moins dommageable. Il était dans le prolongement naturel de la servitude de passage à pied pour tous véhicules dont l'appelante elle-même bénéficiait pour accéder à sa parcelle et qui grevait les biens-fonds n<sup>os</sup> 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_, si bien que la création de ce passage était possible sans travaux disproportionnés. Par ailleurs, le voyer avait précisé que le passage devait se faire par une entrée existante. Il avait ainsi requis une mutualisation des accès. Enfin, les inconvénients soulevés par l'appelante, à savoir la perte de tranquillité et de privacité, devaient céder le pas face à la nécessité des intimés de pouvoir accéder en véhicule à la voie publique. Partant, la présidente a fait droit à la demande des intimés et leur a accordé un droit de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de trois mètres sur la parcelle de l'appelante.

#### **4.4**

##### **4.4.1**

**4.4.1.1** Dans un premier moyen, l'appelante prétend que la parcelle des intimés est suffisamment équipée. Elle rappelle, en se référant à la jurisprudence fédérale (cf. *supra* consid. 4.2.3), qu'il ne serait pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir, dès lors qu'il suffirait que les usagers puissent y accéder par une route suffisamment proche de celui-ci. Ce faisant, elle soutient que l'accès à la parcelle des intimés pourrait donc se faire par les parcelles n<sup>os</sup> 1.\_\_\_\_\_

ou 5.\_\_\_\_\_, « en imaginant » que les intéressés se parquent sur l'une de ces parcelles et continuent leur chemin à pied.

**4.4.1.2** Si, du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route soit suffisamment proche des constructions et installations, il appartient toutefois à l'autorité qui octroie le permis de construire de déterminer si un accès suffisant est garanti. Le juge civil est lié sur ce point par la décision administrative. Or, la commune d'[...], par courrier du 5 juin 2013, a retenu que la demande de permis de construire des intimés contrevenait à l'art. 104 ch. 3 LATC, dès lors que leur parcelle ne disposait d'aucune sortie directe sur le domaine public – refusée par le voyer – ni d'aucune servitude. Par conséquent, c'est à juste titre que l'autorité inférieure a considéré que la parcelle litigieuse n'était pas suffisamment équipée. A cela s'ajoute que les intimés, et donc les futurs acquéreurs des cinq appartements à construire, ne disposent de toute manière d'aucun droit à parquer leurs véhicules sur les parcelles n<sup>os</sup> 1.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_.

#### **4.4.2**

**4.4.2.1** L'appelante reproche aux intimés de ne pas avoir démontré qu'ils avaient fait tout ce qui était en leur pouvoir pour obtenir – en vain – un accès à leur parcelle par les moyens du droit public, violant ainsi le principe de subsidiarité. Elle rappelle à cet égard que le fardeau de cette preuve repose sur les intimés.

**4.4.2.2** En l'espèce, il est exact que le fardeau de la preuve repose sur les intimés. Ils doivent prouver un fait négatif indéterminé, à savoir le fait de n'avoir pas réussi à obtenir un accès, malgré l'exhaustivité des démarches entreprises en ce sens. Pareille preuve s'avère difficile à apporter. Dans ces conditions, l'on peut attendre de la partie adverse, soit l'appelante, en tant qu'elle conteste ce fait négatif, qu'elle collabore à l'administration des preuves, c'est-à-dire qu'elle participe à l'établissement des faits positifs qui tiendraient en échec le fait indéterminé (Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 231). Or, l'appelante fait uniquement valoir, de manière générale, que « les outils de la planification et de l'aménagement du territoire » n'auraient pas été sollicités, en

invoquant le caractère obsolète du plan d'affectation de la Commune d'[...] daté de 1994. En tant que l'appelante soutient que la parcelle des intimés pourrait être ultérieurement équipée dans le cadre d'une éventuelle révision du plan d'affectation communale, l'appelante se contente d'émettre une hypothèse, non étayée, ce qui est manifestement insuffisant. En tout état de cause, on rappellera qu'une procédure de remaniement parcellaire ou de remembrement (rectification de limite de propriété) (art. 20 LAT, 7ss LCAP [loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ; RS 843] et 93a LAF [loi du 3 octobre 1951 sur les améliorations foncières ; RS 913.11]) - outre qu'elle doive répondre à un intérêt public qui fait défaut en l'espèce -, ne peut être engagée que de l'initiative de l'autorité publique (arrêts de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal [CDAP] AF.2015.0004 du 17 octobre 2016 consid. 1b et AF.2011.0003 du 12 décembre 2012 consid. 1). C'est le lieu de relever que la simple mention d'une amélioration foncière de la parcelle litigieuse ne suffit pas à démontrer l'existence d'un processus de réaménagement en cours.

Pour le reste, on ne voit guère quel moyen de droit public permettrait aux intimés d'équiper leur parcelle. Le voyer a préavisé négativement la requête en constitution d'une convention de passage déposée par les intimés auprès de la DGMR. Une expropriation formelle n'est pas envisageable pour assurer l'équipement d'une seule parcelle, faute d'intérêt public regroupant plusieurs parcelles enclavées, et un droit de passage fondé sur le droit public cantonal pour les zones à bâtir n'est pas connu du droit vaudois. Ainsi, les intimés ont établi qu'ils avaient fait tout leur possible pour obtenir - en vain - par les moyens du droit public un accès à leur immeuble. Il s'ensuit que le seul moyen de désenclaver la parcelle des intimés est l'obtention d'un droit de passage nécessaire.

#### **4.4.3**

**4.4.3.1** L'appelante soutient que les intimés, en acquérant la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ sachant que celle-ci n'était pas munie de voie d'accès sur le domaine public, se seraient accommodés de ce risque, de sorte qu'ils ne pourraient, de bonne foi, réclamer un droit de passage nécessaire.

**4.4.3.2** Le propriétaire ne peut réclamer de passage lorsqu'il a lui-même causé l'état de nécessité, qu'il l'a toléré ou s'en est accommodé, ou encore lorsqu'il a adopté un comportement contraire au principe de la bonne foi, par exemple en supprimant un passage existant pour en obtenir un plus commode. Cette formulation, à première vue très large, est toutefois tempérée par l'exigence que l'état de nécessité ait été provoqué de façon délibérée (ATF 134 III 46 consid. 4.1 ; TF 5A\_410/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1 ; Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 265) ; tel n'est en particulier pas le cas lorsque, en aliénant un immeuble ou une partie de celui-ci, le propriétaire omet de se constituer une servitude de passage sur la parcelle aliénée et que son fonds se trouve ainsi privé de liaison avec la voie publique (ATF 134 III 49 consid. 4.1 ; Meier-Hayoz, *Berner Kommentar*, 3<sup>e</sup> éd Berne 1975, n. 55 ad art. 694 CC ; Rey, *Basler Kommentar ZGB (BSK)*, vol. II, 3<sup>e</sup> éd. 2007, n. 10 ad art. 694 CC). La seule réserve à l'invocation du droit au passage nécessaire relève de l'application de l'art. 2 al. 2 CC (abus de droit) – lequel doit être admis restrictivement – aux situations dans lesquelles un propriétaire laisse sciemment se créer un état de nécessité. A titre d'exemple, pourrait être considéré comme abusif le comportement d'un propriétaire qui réclame un passage nécessaire nécessitant la destruction d'une installation érigée sur le fonds voisin, alors qu'il ne s'est pas opposé à dite construction et l'a laissée obstruer l'issue qu'il sollicite désormais (Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 273).

**4.4.3.3** En l'espèce, les intimés sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 2.\_\_\_\_\_ en 2009. Il s'agissait d'une parcelle, sans issue sur la voie publique, mais située en zone à bâtir. Les intimés ont déposé, le 19 mars 2012, une demande de permis de construire portant sur un projet immobilier de cinq appartements ainsi que cinq places de parc intérieures et huit places extérieures, étant rappelé que ce projet exigeait un accès à la voie publique (cf. *supra* Let. C/ch. 5). Or, l'octroi d'un droit de passage nécessaire peut être réclamé pour un terrain situé en zone à bâtir lorsque l'accès suffisant fait défaut, alors même qu'un tel accès est nécessaire pour l'obtention du permis de construire (cf. ATF 136 III 30 consid. 3.2), ce

qui est précisément le cas ici. Le fait que les intimés seraient des professionnels de l'immobilier ne change en rien l'appréciation qui précède. Au demeurant, les intimés n'ont pas contribué à la configuration de la parcelle qu'ils ont acquise en 2009, qui était d'ores et déjà enclavée. En outre, ils ne se sont pas accommodés de l'absence d'issue sur la voie publique, puisque la parcelle avait été acquise dans le cadre de la construction d'un projet immobilier qui nécessitait un accès à la voie publique. Du reste, les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 3.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_, et 5.\_\_\_\_\_ avaient été contactés afin d'établir la servitude de passage litigieuse, ce qui démontre que les intimés n'ont manifestement pas renoncé à exercer leurs droits. A suivre l'appelante, le seul fait d'acquérir une parcelle enclavée suffirait à prendre un risque empêchant l'exercice du passage nécessaire, ce qui viderait de son sens l'art. 694 CC.

Le grief est rejeté.

#### **4.5**

**4.5.1** L'appelante critique finalement l'expertise en tant qu'elle retient que la prolongation du chemin existant sur les parcelles n<sup>os</sup> 3.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_ serait la solution la plus adéquate pour désenclaver la parcelle des intimés. Le réaménagement de la route cantonale, soit la construction d'un giratoire et les changements intervenus dans le marquage de la route, permettrait désormais de desservir la parcelle des intimés dans toutes les directions ([...] et [...]). Il ne serait donc plus nécessaire de créer une patte d'oie pour un virage à 180° afin d'accéder à la parcelle des intimés depuis la route cantonale. L'appelante soutient que si l'expert s'était rendu sur place dans le cadre de son complément d'expertise, ses conclusions auraient été différentes. Faute de se déplacer, l'expert se serait basé sur des pièces et plans datant de 2014, sans tenir compte de ces modifications essentielles. Elle allègue en outre que la constitution d'un droit de passage sur la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_ serait moins dommageable sur les parcelles n<sup>os</sup> 3.\_\_\_\_\_, 4.\_\_\_\_\_ et 5.\_\_\_\_\_.

**4.5.2** S'agissant de la force probante de l'expertise, il est renvoyé au considérant 5.2.2 ci-après.

**4.5.3** En l'espèce, l'appelante a eu l'occasion de soumettre des questions complémentaires à l'expert. Dans ce cadre, elle l'a notamment informé que les « règles de circulation ainsi que les configurations des lieux [avaient] été modifiées depuis l'achèvement de la requalification de la [...] » et l'a invité à se déterminer sur la « possibilité d'aménager un passage alternatif entre la parcelle n2.\_\_\_\_\_ et le domaine public », soit à savoir si un « passage par l'ouest » était désormais envisageable (cf. courrier de l'appelante du 9 février 2021). Il s'ensuit que les récents aménagements de la route cantonale avaient bien été portés à la connaissance de l'expert. Ce dernier rappelle, par ailleurs, que le voyer a refusé aux intimés tout accès direct de la route cantonale à leur parcelle (cf. courrier du 20 avril 2021). Par conséquent, on ne voit pas en quoi le déplacement de l'expert aurait permis de parvenir à une conclusion différente. Il en va de même d'une éventuelle inspection locale.

Pour le reste, l'appelante se contente d'opposer sa propre appréciation à celle du premier juge, en affirmant que le passage par la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_ serait moins dommageable, ce qui ne satisfait manifestement pas aux exigences de motivation qui découlent de l'art. 311 al. 1 CPC. Il n'y a dès lors pas lieu de réexaminer cette alternative.

## **5.**

**5.1** L'appelante conteste la quotité de son indemnité. Elle critique à cet égard la force probante de l'expertise ainsi que de son complément. Elle reproche à la première juge d'avoir rejeté sa demande de nouvelle expertise sans répondre aux arguments soulevés dans ses lettres des 9 février et 30 septembre 2021 et réitère en appel cette demande.

## **5.2**

**5.2.1** Le passage nécessaire ne peut être accordé que moyennant pleine indemnité. L'indemnisation de l'art. 694 CC est appréhendée selon

les règles de l'expropriation, qui sont applicables par analogie, la situation du bénéficiaire étant similaire à celle d'un expropriant (Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 333). Seuls les inconvénients subis par ce dernier sont déterminants pour fixer l'indemnité, à l'exclusion des avantages retirés par le propriétaire bénéficiaire (ATF 120 II 423 consid. 7, JdT 1996 I 122 ; TF 5A\_142/2011 du 22 septembre 2011 consid. 1.2.1).

Le calcul de l'indemnité de l'art. 694 CC demeure une question d'appréciation tant il comporte par nature une part de subjectivité (Martin-Rivara, *op. cit.*, n. 330). La valeur de la servitude de passage de surface (chemin) comprend en principe la diminution de la valeur de la partie du fonds touchée par la servitude (1), la dépréciation de la partie restante (2) ainsi que les éventuels autres préjudices (3) (Pradervand-Kernen, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, thèse, Fribourg 2007, nn. 945-946).

S'agissant du premier critère, soit la diminution de la valeur de la partie du fonds touchée par la servitude, il convient de calculer la surface en mètres carrés du chemin de la servitude (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 935), la valeur vénale de cette surface ainsi que la valeur résiduelle de cette surface. Cette dernière valeur dépend du caractère constructible ou inconstructible de la partie de l'immeuble concernée (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 939). Si la surface touchée est inconstructible, le passage diminue peu la valeur de la surface touchée. Par ailleurs, le chemin, s'il est situé en bordure du fonds, est compris dans la distance aux limites, ce qui signifie que sa présence ne repousse pas d'autant les possibilités de bâtir sur le fonds servant. Le principal désagrément consiste dès lors dans le fait qu'une zone d'aisance est transformée en chemin. A cet égard, une valeur résiduelle de 50 % est admissible (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 945 ; TC VS RVJ 1973).

Quant au calcul de la dépréciation restante (2<sup>e</sup> critère), celle-ci dépend de la nature particulière de chaque immeuble. Le juge alloue en général un montant global déterminé *ex aequo et bono*. Il convient là également de tenir compte du caractère constructible ou non du terrain

(Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 946). Lorsque le terrain est constructible, il convient d'examiner si la servitude de passage est située en travers du fonds ou en bordure de terrain. En effet, si le chemin se situe à la limite du fonds voisin, sa présence ne cause pas de diminution de valeur du reste de la parcelle ; seule l'utilisation de la bordure du fonds étant entravée, de sorte que le reste de l'immeuble n'est dès lors pas déprécié par la servitude. Par ailleurs, bien que les immissions engendrées par le chemin soient susceptibles de diminuer la valeur vénale du fonds, il convient de garder à l'esprit qu'une route construite à la limite du fonds, mais pas sur celui-ci, provoquerait des immissions semblables (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 947).

Par « autres préjudices » (3<sup>e</sup> critère), il faut comprendre les dommages que subit le propriétaire du fonds servant dans son patrimoine ordinaire, par opposition à ceux qu'il subit en relation avec le droit exproprié, qui est déjà couvert par les deux critères énumérés ci-dessus. Bien que la fixation de l'indemnité d'expropriation se détermine selon les principes d'expropriation de l'art. 19 LEx (loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation ; RS 711), le dommage patrimonial doit quant à lui être traité au moyen des règles de droit privé pour le calcul du dommage (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 178).

**5.2.2** L'expert judiciaire, par ses connaissances, communique au juge soit les faits d'expérience, soit les connaissances de sa discipline, recherche pour le tribunal les faits pertinents ou tire des conclusions objectives de faits déjà existants (ATF 118 la 144 consid. 1c ; TF 4A\_85/2017 du 4 septembre 2017 consid. 2.2.1).

Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise, comme tout moyen de preuve. L'expertise revêt une valeur probante lorsqu'elle est complète, compréhensible et concluante. Le tribunal doit examiner si l'expertise répond à toutes les questions en se basant sur les faits pertinents et procéder à une appréciation du résultat auquel parvient l'expert. Le juge doit en principe s'en tenir à la version retenue par l'expert, à moins que ses conclusions reposent sur des constatations

manifestement inexacts ou contradictoires. Il ne peut s'écarter des conclusions de l'expert qu'en présence de raisons majeures, lorsque le rapport d'expertise contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient le démentir sur des points importants, lorsqu'il contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'il se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2 ; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa ; TF 4A\_82/2023 du 8 août 2023 consid. 4.1 et 4.2 ; TF 5A\_485/2012 du 11 septembre 2012 consid. 4.1).

Si nécessaire, le juge doit recueillir des preuves complémentaires lorsque les conclusions de l'expertise judiciaire se révèlent douteuses sur des points essentiels (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; ATF 138 III 193 consid. 4.3.1). Il lui appartient dès lors d'examiner, au regard des autres preuves et des observations des parties, si des objections sérieuses mettent en doute le caractère concluant de l'expertise sur des points essentiels. Des justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque celle-ci ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée (TF 4A\_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, le juge ne peut toutefois s'écarter de ses conclusions que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis qu'il lui incombe d'indiquer en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; TF 4A\_270/2020 du 23 juillet 2020 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 5.1 ; TF 5A\_266/2017 du 29 novembre 2017 consid. 6.3). Le magistrat pourra ainsi dénoncer les contradictions entachant les explications de l'expert, arguer que les autres moyens de preuve et les allégations des parties ébranlent sérieusement le tranchant de ses conclusions, ou encore objecter qu'il n'accorde pas la même portée ou la même force probante à des pièces ou témoignages dont l'expert se prévaut (TF 4A\_440/2021 du 25 mai 2022 consid. 4.2 ; TF 5A\_94/2019 du 13 août 2019 consid. 3.2.3). En d'autres termes, le juge qui ne suit pas les conclusions de l'expert n'enfreint pas l'art. 9 Cst. lorsque des circonstances bien établies viennent

en ébranler sérieusement la crédibilité (TF 4A\_270/2020 du 23 juillet 2020 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 5.1).

**5.2.3** L'obligation de motiver est respectée lorsque le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; ATF 139 IV 179 consid. 2.2). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A\_69/2022 du 17 mai 2023 consid. 3.1).

**5.3** La présidente a relevé que le passage nécessaire prenait en grande partie appui sur un chemin préexistant et qui faisait déjà l'objet d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, puisqu'il servait en partie à l'appelante pour accéder à son bien-fonds. Il s'agissait ainsi d'étendre ce chemin à la parcelle n°2.\_\_\_\_\_. Par ailleurs, le prolongement du chemin d'accès prenait place sur une partie non constructible du bien-fonds de l'appelante. La présidente a par conséquent tenu compte de l'emprise très limitée de la servitude sur le terrain de l'appelante dans le calcul de l'indemnité. Elle a en outre retenu que la surcharge des passages de véhicules (environ 20 véhicules par jour) était insignifiante compte tenu du fait que le passage nécessaire se situait le long d'une route cantonale dont la charge journalière était de 10'200 véhicules et 260 poids-lourds. La magistrate a dès lors fixé *ex aequo et bono* l'indemnité due à 30'000 francs. Elle a toutefois précisé qu'au vu de la surface concernée et de la gêne relative occasionnée pour l'appelante, l'indemnité aurait pu être moindre, mais que les demandeurs, soit les intimés à l'appel, avaient conclu à une indemnité de ce montant, de sorte qu'elle ne saurait allouer à l'appelante une somme inférieure.

**5.4** L'appelante fait d'abord valoir que la première juge aurait rejeté, par deux fois, sa demande de nouvelle expertise sans motiver sa décision. Elle se réfère à cet égard à ses lettres des 9 février et 30 septembre 2021. Or, il appartient à l'appelante, et non à l'autorité de céans, en tant qu'elle se plaint d'un défaut de motivation et donc d'une violation de son droit d'être entendue, d'exposer précisément quels griefs soulevés dans les écritures des 9 février et 30 septembre 2021 n'auraient pas été discutés par la première juge. Un simple renvoi aux écritures de première instance ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte que la critique de l'appelante sur ce point est irrecevable (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2).

L'appelante fait également valoir qu'elle se serait plainte à deux reprises auprès de la première juge du fait que l'expert aurait refusé « toute opération de mise en œuvre ». On rappellera que le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter de tous les faits et griefs invoqués par les parties (cf. *infra* consid. 5.2.3). Dans le cas présent, la présidente a rejeté par deux fois les requêtes des 9 février 2021 et 30 septembre 2021 tendant à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise. Elle avait ainsi indiqué dans un premier courrier daté du 7 mai 2021 que l'expertise du 4 juin 2016 n'était ni lacunaire ni contradictoire. Puis, dans l'arrêt attaqué, la présidente a considéré qu'il en allait de même du rapport d'expertise complémentaire du 5 septembre 2021, lequel répondait de façon circonstanciée aux questions qui avaient été posées à l'expert. Ce faisant, la présidente a implicitement considéré que le rapport d'expertise et son complément étaient suffisamment complets. Partant, on ne décèle aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante.

## **5.5**

**5.5.1** L'appelante critique la quotité de son indemnité arrêtée à 30'000 fr. par la première juge et soutient que tant l'expertise que son complément sont inexploitable.

S'agissant d'abord du rapport d'expertise du 4 juin 2016, dans lequel l'expert avait initialement conclu à une indemnité de 20'000 fr., l'appelante prétend que l'expert n'aurait pas expliqué le fondement « scientifique » de son calcul. Ce dernier n'aurait indiqué ni le prix du terrain exempt de servitude ni le prix du terrain grevé de la servitude, de sorte qu'il serait impossible de déterminer la moins-value de sa parcelle.

L'appelante critique ensuite les conclusions du complément d'expertise du 5 septembre 2021. Elle reproche à l'expert de s'être adjoint du concours de deux courtiers pour apprécier le prix du terrain, sans autorisation préalable de la présidente. Elle se plaint à cet égard d'une violation de son droit d'être entendue dans le choix des « sous-experts ». En outre, l'expert aurait augmenté le montant de l'indemnité à 30'000 fr., en se référant au montant convenu par les intimés et le propriétaire de la parcelle n°4. \_\_\_\_\_ dans le projet d'acte authentique de « vente conditionnelle - droit d'emption ». Pareille référence ne ferait aucun sens, dès lors qu'il existait déjà une servitude de passage sur la parcelle précitée (en faveur de l'appelante). Par ailleurs, ce projet daterait de 2012, de sorte que le prix du mètre carré aurait augmenté depuis lors. A cela s'ajoute que l'expert aurait dû prendre en compte, en sus de la perte de la valeur de la parcelle de l'appelante, la perte de tranquillité et de privacité engendrée par le passage de véhicules dans son jardin. Cette perte de tranquillité et de privacité impacterait l'appelante tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son logement. Or, l'expert se serait contenté d'estimer que l'augmentation des passages des véhicules se confondaient avec les nuisances existantes du fait de la route cantonale, alors que la question n'était pas à examiner sous l'angle de l'OPB (ordonnance sur la protection contre le bruit ; RS 814.41). Selon l'appelante, l'indemnité de 30'000 fr. ne comprendrait de surcroît pas le montant « bloc » de 5'000 fr. pour les « modifications aménagements » retenu par l'expert dans son expertise de 2016. Elle fait enfin valoir des coûts supplémentaires relatifs aux modifications du chemin d'accès de l'appelante, à l'aménagement de clôtures et de portails, à la réalisation d'un mur en dur recouvert de végétation, à l'enlèvement et le remplacement éventuel des plantations, et conclut à une indemnité d'au moins 50'000 francs.

**5.5.2** L'appelante prétend que le calcul de l'indemnité de 20'000 fr. arrêtée par l'expert dans son expertise du 4 juin 2016 ne reposerait sur aucun fondement scientifique, ce qui n'est pas exact. En effet, l'expert a d'abord procédé au calcul de la diminution de la valeur de la partie du fonds touchée par la servitude (1<sup>er</sup> critère ; cf. *supra* consid. 5.2.1). Il a ainsi estimé la surface du chemin à 60 m<sup>2</sup> dont la valeur vénale s'élevait à 500 fr./m<sup>2</sup>, soit à 30'000 fr. au total. L'expert a ensuite considéré que la valeur résiduelle du chemin s'élevait à 50 %, soit à 15'000 fr., compte tenu du fait que le chemin portait sur une partie non constructible d'un terrain situé en zone à bâtir, ce qui est conforme à la doctrine et à la jurisprudence précitées. Il a précisé que le prix du mètre carré de cette surface n'avait pas augmenté entre la reddition de l'expertise de 2016 et son complément de 2021. La question de savoir si l'expert pouvait s'adjoindre à cet égard le concours de « sous-experts » peut demeurer ouverte, dès lors qu'il apparaît de toute manière peu crédible qu'une éventuelle hausse du prix du mètre carré en cinq ans impacte la quotité de l'indemnité arrêtée à 30'000 francs. En effet, seule une augmentation supérieure à 833 fr./m<sup>2</sup> (2/3 du prix actuel du mètre carré [500 x 166 %]) pourrait justifier une indemnité supérieure à 30'000 fr. ( $[60\text{m}^2 \times 833 \text{ fr./m}^2] / 2$  [valeur résiduelle de la surface touchée] = 25'000 fr.).

L'appelante reproche à l'expert de ne pas avoir tenu compte de la dépréciation de la partie restante (2<sup>e</sup> critère). Or, sur ce point, on rappellera que le chemin litigieux est situé en bordure de terrain, de sorte que le reste de la parcelle de l'appelante, soit notamment le potentiel à bâtir, n'est pas déprécié par la servitude. Quant aux immissions engendrées par le passage nécessaire, celles-ci ont également fait l'objet d'un examen de l'expert dans son complément. Il a rappelé que, d'une part, la route cantonale [...] bordait la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_ avec une charge de 10'200 véhicules par jour et de 260 poids-lourds par jour. D'autre part, la servitude de passage était destinée à un immeuble de cinq appartements possédant huit places extérieures et cinq places intérieures. Le mouvement journalier admissible était dès lors de 24 véhicules, ce qui équivalait à une augmentation du trafic de 0.23 %. De surcroît, la

construction d'un mur en dur entre la servitude et la villa de l'appelante diminuera les nuisances des futurs habitants de la parcelle des intimés ainsi que de la route cantonale. Partant, l'expert a nié, de façon circonstanciée, toute perte de tranquillité et de privacité impactant la propriétaire tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son logement. Il ne se justifie dès lors pas d'ajouter un quelconque montant pour la dépréciation « subjective » du reste de la parcelle de l'appelante. Au surplus, il convient de rappeler que la première juge a finalement alloué une indemnité de 30'000 fr., correspondant aux conclusions des intimés, soit un montant supérieur à l'indemnité de 20'000 fr. retenue initialement par l'expert dans son expertise de 2016. Ainsi, cette augmentation de 10'000 fr. excède très largement la prétendue dépréciation invoquée par l'appelante.

Dans son complément, l'expert a augmenté l'indemnité à 30'000 fr., en se référant au projet d'acte authentique convenu par les intimés et le propriétaire de la parcelle n° 4.\_\_\_\_\_. L'appelante critique cette appréciation, en soulevant que cette indemnité était le fruit d'un accord et non d'une évaluation, que cet accord datait de 2012 et que le chemin de la parcelle susmentionnée était déjà construit et faisait déjà l'objet d'une servitude de passage. Or, la première juge a fixé *ex aequo et bono* l'indemnité à 30'000 fr., en se référant ni au projet d'acte authentique de 2012 ni au complément d'expertise sur ce point. Elle a d'ailleurs relevé que l'indemnité aurait pu être moindre au vu de la surface concernée et de la gêne relative occasionnée par l'appelante, mais que les intimés avaient conclu à un montant de 30'000 fr., de sorte qu'elle ne saurait statuer en deçà de cette somme. Dans ces conditions, les critiques de l'appelante relatives au projet d'acte précité sont dénuées de pertinence. En tout état de cause, le montant convenu dans le projet précité est bien le fruit d'un accord transactionnel entre les cocontractants, de sorte que l'appelante ne saurait s'en prévaloir pour justifier une indemnité supérieure à celle allouée par la magistrature.

Au vu de ce qui précède, l'indemnité de 30'000 fr. allouée à l'appelante permet de couvrir la diminution de la valeur de la partie de son

bien-fonds touchée par la servitude (1<sup>er</sup> critère), estimée à 15'000 fr. par l'expert - et ce malgré une éventuelle hausse de prix du mètre carré -, ainsi que la dépréciation de la partie restante du bien-fonds de l'appelante (2<sup>e</sup> critère) - fût-elle avérée - et les autres préjudices (3<sup>e</sup> critère), estimés à 5'000 fr. par l'expert. C'est le lieu de préciser qu'il ne semble pas que ce dernier montant « bloc » ait disparu dans l'indemnité retenue dans le complément d'expertise de 2021, étant rappelé que les travaux d'aménagement de la servitude sont à la charge du propriétaire du fonds dominant et ne constituent donc pas un élément de l'indemnité allouée à l'appelante, destinée uniquement à réparer intégralement le dommage causé par la perte d'un bien (cf. art. 16 et 23 al. 1 LEx). Pour le reste, si l'appelante entendait se prévaloir d'un préjudice supérieur à 5'000 fr., il lui appartenait de l'alléguer, preuves à l'appui, dans sa réponse du 22 février 2024, ce qu'elle n'a pas fait. Elle ne saurait pallier ce manquement, en se contentant, dans son appel, d'une énumération approximative de son dommage, qui plus est non chiffrée.

Force est de constater que l'expertise contient tous les éléments suffisants pour permettre au juge de fixer *ex aequo et bono* l'indemnité à allouer à l'appelante, dont la quotité doit être confirmée en appel. Il s'ensuit que la mise en œuvre d'une nouvelle expertise est manifestement inutile.

## **6.**

**6.1** L'appelante invoque une violation de la maxime de disposition. La présidente aurait rajouté un chiffre Vbis dans le dispositif du jugement motivé, lequel prévoyait la répartition des frais d'entretien du chemin aménagé sur l'assiette de la servitude octroyée aux intimés entre les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 2.\_\_\_\_\_ et 3.\_\_\_\_\_ au *pro rata* des tronçons effectivement utilisés par chacun d'eux. Aucune des parties n'aurait pris de conclusion en ce sens. La magistrate se serait dès lors substituée aux parties pour fixer cette clé de répartition. Sur le fond, l'appelante soutient que cette clé de répartition ne tiendrait pas compte

du fait que le chemin sera majoritairement utilisé par les intimés, au vu de leur volonté de réaliser une habitation collective.

**6.2** L'art. 58 al. 1 CPC dispose que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (*ne eat iudex ultra petita partium*). Il s'agit là de la conséquence principale du principe de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée. Il appartient aux parties, et à elles seules, de décider si elles veulent initier un procès et ce qu'elles entendent y réclamer ou reconnaître (TF 4A\_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). En d'autres termes, le tribunal est lié par les conclusions prises par les parties (TF 5A\_368/2018 et 5A\_394/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.3 ; TF 5A\_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2).

Savoir si un tribunal a alloué plus ou autre chose que demandé par une partie se détermine en premier lieu sur la base des conclusions. Les motifs ne doivent être pris en compte que lorsque les conclusions sont peu claires et nécessitent une interprétation (TF 4A\_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, RSPC 2012 p. 293, notes Bohnet et Droese). Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et les réf. citées). En droit du voisinage, dont relève le droit au passage nécessaire, en raison de la nature particulière de la cause, une conclusion formulée de manière générale peut suffire, les mesures à prendre ou la description plus précise de l'exercice admissible ou inadmissible de la servitude (p. ex. le nombre de courses journalières, les catégories de véhicules, etc.) étant laissées au tribunal (cf. notamment ATF 102 la 96 consid. 2 ; TF 5A\_181/2011 du 3 mai 2011 consid. 4.3).

**6.3** En l'espèce, les intimés ont soumis à la première juge la question de la répartition des frais d'entretien du chemin aménagé sur

l'assiette du droit de passage (cf. chiffre VI des conclusions de la demande du 12 novembre 2013). L'appelante avait par conséquent l'occasion de discuter de cette problématique dans sa réponse du 29 août 2014. Elle a cependant conclu, sans se déterminer, au rejet de cette conclusion. La juge ne s'est dès lors pas « substituer aux parties » en tranchant la problématique des frais d'entretien.

Quant au fond, la solution retenue par la première juge, qui consiste à répartir la charge d'entretien au *pro rata* des tronçons effectivement utilisés par les propriétaires, correspond peu ou prou à la règle énoncée à l'art. 741 al. 2 CC, qui prévoit, lorsque l'ouvrage est utile aux propriétaires du fonds dominant et du fonds servant, une répartition en proportion de leurs intérêts respectifs. En effet, la formulation générale du ch. Vbis du dispositif (« tronçons effectivement utilisés »), à défaut de quote-part fixée, n'empêche pas de tenir compte, le cas échéant, du fait que le chemin sera majoritairement utilisé par les futurs résidents de la parcelle n°2.\_\_\_\_\_.

Le grief est rejeté.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**7.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe.

**7.3** Celle-ci versera en outre aux intimés la somme de 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelante A.\_\_\_\_\_.
- IV. L'appelante A.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 20 décembre 2024, est notifié en expédition complète à :

- Me Pierre-Yves Brandt (pour A.\_\_\_\_\_),
- Me Alain Vuithier (pour X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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), le 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).

La greffière :