

Droit civil - passage nécessaire - ATC (Juge suppléant de la Cour civile II) du 14 septembre 2022, X. c. Y. - TCV C1 22 9

Passage nécessaire : montant de l'indemnité et sort des frais (art. 694 CC)

- But de l'indemnité en cas d'octroi d'un passage nécessaire : compensation du dommage subi par la constitution de la servitude (art. 694 al. 1 CC ; consid. 5.1).
- Principes à retenir pour fixer l'indemnité : application par analogie de ceux applicables en matière d'expropriation (art. 19 LEx ; consid. 5.2).
- Passage situé en zone à bâtir sur une portion de terrain inconstructible en vertu des règles sur les distances à respecter par rapport aux fonds voisins : calcul de l'indemnité et faible diminution de la valeur de la surface grevée (consid. 5.3 et 5.4).
- En l'espèce, fixation de l'indemnité à la moitié de la valeur vénale pour le passage et prise en compte d'une perte de 30 % de la valeur vénale initiale d'une place de parc (consid. 6.1 à 6.3).
- Sort des frais judiciaires d'un procès en passage nécessaire : les règles des art. 106 s. CPC doivent être appliquées, la mise en œuvre des règles sur la répartition des frais en matière d'expropriation n'étant autorisée que de manière restrictive (consid. 7.1 à 7.4).
- En l'espèce, mise par moitié des frais judiciaires à la charge de chaque partie (consid. 7.5).

Notweg: Höhe der Entschädigung und Kostenverlegung (Art. 694 ZGB)

- Zweck der Entschädigung bei Einräumung eines Notwegs: Ausgleich des durch die Errichtung der Dienstbarkeit entstandenen Schadens (Art. 694 Abs. 1 ZGB, E. 5.1).
- Grundsätze zur Bestimmung der Entschädigung: analoge Anwendung der Kriterien des Enteignungsrechts (Art. 19 EntG; E. 5.2).
- Notweg auf einem aufgrund der Regeln zum Gebäude- oder Grenzabstand zu Nachbargrundstücken nicht überbaubaren Teilstück einer Baulandparzelle: Berechnung der Entschädigung und geringe Wertminderung der belasteten Grundstücksfläche (E. 5.3 und 5.4).
- In casu Festsetzung der Entschädigung auf die Hälfte des Verkehrswerts der Dienstbarkeitsfläche sowie Berücksichtigung eines Minderwerts von 30 % eines Parkplatzes (E. 6.1 - 6.3).
- Kostenverlegung im Notwegprozess: Es gelangen die Regeln von Art. 106 f. ZPO zur Anwendung; die Regeln über die Kostenverlegung im Enteignungsverfahren dürfen nur beschränkt herangezogen werden (E. 7.1 bis 7.4).
- In casu hälftige Kostenverlegung zwischen den Parteien (E. 7.5).

Faits (résumé)

A. X. est propriétaire, sur la commune de A., de la parcelle n° xxxx (place de ... m² et grange-écurie de ... m²). Y. est propriétaire de la parcelle contiguë n° yyyy (place de ... m² et grange-écurie de ... m²). Les deux biens-fonds se situent en zone à bâtir. Sur la parcelle n° xxxx est érigé un hangar comportant deux niveaux. L'étage supérieur est accessible par une porte d'entrée suffisamment large pour y faire entrer un véhicule léger ou une remorque, de plain-pied par rapport à la route de « la V. » située au sud des parcelles en question. Cette porte représente le seul accès possible à véhicule à cet étage.

B. Le 7 novembre 2018, X. a ouvert action contre Y. devant le tribunal du district de B. afin que soit constituée en faveur de la parcelle n° xxxx une servitude foncière de passage nécessaire à charge de la parcelle n° yyyy contre indemnité.

C. Le 30 novembre 2021, le juge de district a décidé que, moyennant le versement par X. à Y. d'une indemnité de 660 fr., une servitude de passage nécessaire était constituée à la charge de la parcelle n° yyyy et en faveur de la parcelle n° xxxx. Les frais judiciaires ont été mis à la charge de Y.

D. Par écriture du 12 janvier 2022, Y. a interjeté appel contre cette décision auprès du Tribunal cantonal contestant tant le montant de l'indemnité octroyée que la mise à sa charge des frais.

Considérants (extraits)

4.1 Dans son prononcé, le juge de district a relevé que, dans ses dernières conclusions, Y. ne s'opposait plus à la constitution d'une servitude de passage en faveur de la parcelle n° xxxx et à charge de son immeuble n° yyyy. Il s'est donc dispensé d'examiner si les conditions d'octroi d'une servitude de passage nécessaire étaient réunies.

4.2 L'assiette de la servitude restait litigieuse en première instance. Le juge de district a souligné que, lorsque plusieurs possibilités existent, il y a lieu de choisir celle qui nuit le moins au fonds grevé. Il a dès lors retenu comme déterminante la servitude de passage (telle qu'elle ressort du rapport complémentaire du 29 octobre 2020 de l'expert judiciaire ;

assiette : 8 m²) qui permet à X. d'accéder et de sortir de son hangar avec un véhicule de tourisme en empruntant exclusivement le côté aval de la route de « la V. ». Il a relevé que, par rapport à la servitude de 10 m², qui rend aussi possible un accès par l'amont, « cette contrainte constitue un inconvénient minime pour le demandeur dont l'intérêt à un accès sans limite, dans les deux sens, doit céder le pas à l'intérêt du défendeur à ce que la servitude s'exerce sur la plus petite surface possible de sa parcelle ».

5.1 En vertu 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. Celle-ci a pour but de compenser le dommage subi par le défendeur en raison de la constitution de la servitude (Steinauer, *Les droits réels*, T. II, 2020, p. 257, n° 2712 ; Caroni-Rudolf, *Der Notweg*, thèse Berne 1969, p. 131). Ce dernier doit se trouver dans la même situation économique que celle qui était la sienne avant la constitution de la servitude : il ne doit être ni enrichi, ni appauvri. L'intérêt du bénéficiaire du droit de passage n'a pas à être pris en considération (Meier-Hayoz, *Commentaire bernois, Das Grundeigentum II*, 1975, n. 78 ad art. 694 CC ; Pradervand-Kernen, *La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie*, thèse Fribourg 2007, n^{os} 150 s. et 596).

5.2 L'indemnité doit être fixée selon les principes applicables en matière d'expropriation (cf. art. 19 LEx). Elle correspond en principe à la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de toute charge et celle du bien-fonds grevé du droit de passage nécessaire (ATF 120 II 423/424 ; Steinauer, *loc. cit.* et les réf. en note 204 ; cf. ég. Caroni-Rudolf, *op. cit.*, p. 133). L'immeuble grevé perd de la valeur en raison de la servitude constituée (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n° 937), car le passage entrave l'exploitation de la surface touchée. Souvent, la servitude n'empêche pas toute utilisation de ladite surface, puisque le propriétaire et les autres ayants droit du fonds servant peuvent en principe utiliser le passage en question ; la surface concernée conserve donc une certaine utilité pour eux (Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n° 938).

5.3 La valeur du bien retenue n'est pas subjective, en ce sens qu'elle ne dépend pas de la personne de l'exproprié et de l'usage que celui-ci fait de son bien, mais du prix que mettrait tout acquéreur potentiel pour l'utilisation la plus avantageuse de ce bien (ATF 106 Ib 223/228). Les éléments suivants n'influent dès lors pas sur le montant de la valeur vénale : le prix payé par l'exproprié pour acquérir son immeuble ou le prix qu'il doit

déboursier pour acquérir un objet de remplacement (Pradervand-Kernen, op. cit., n° 157). Pour ce qui concerne la partie restante du bien fonds (soit celle qui n'est pas « expropriée » ; cf. art. 19 let. b LEx), elle subit une diminution de valeur qui provient du fait qu'elle ne peut plus être utilisée de la même façon qu'avant la constitution du passage nécessaire (Pradervand-Kernen, op. cit., n° 159).

Lorsque le passage se confond avec un accès déjà existant, il est possible, pour chiffrer l'indemnité, de s'écarter de l'estimation globale de la différence de valeur et d'exiger du bénéficiaire une participation financière appropriée à la valeur vénale de la surface consacrée au passage nécessaire (ATF 120 précité).

Un passage situé en zone à bâtir – mais sur une portion de terrain inconstructible (en vertu des règles sur les distances à respecter par rapport aux fonds voisins, par exemple) – diminue peu la valeur de la surface grevée, puisqu'il est de toute façon interdit de construire à cet endroit. La servitude compte comme surface inconstructible dans le calcul du rapport de surface constructible à la surface totale du bien-fonds. Le principal désagrément consiste dès lors dans le fait qu'une zone d'aisance est transformée en passage. Selon une ancienne jurisprudence, la partie de terrain grevée par la servitude conserve une valeur résiduelle de 50 % de sa valeur vénale initiale (RVJ 1973 p. 305/312). De l'avis des juges vaudois (RDAF 1966 p. 143/147), la portion de terrain touchée par la servitude de passage a même une valeur qui approche celle du terrain à bâtir « économisé » et conserve 75 % à 80 % de sa valeur vénale initiale, ce qui, selon Pradervand-Kernen, « paraît approprié » (op. cit., n° 945).

5.4 Si le fonds grevé est construit, il est souvent plus judicieux de restreindre le calcul de la différence entre la valeur vénale du bien-fonds libre de charge et celle du bien-fonds grevé à la seule partie du fonds concernée par la servitude ; la pleine indemnité peut alors correspondre à la valeur vénale de la surface nécessaire au passage (ATF 120 II 423/424 et les réf. ; Steinauer, loc. cit., p. 257, note de pied 204).

6.1 Le premier juge a souligné que le bien-fonds grevé était construit. Il a estimé que l'indemnité litigieuse doit « correspondre à une part appropriée de la valeur vénale de la surface non bâtie de cet immeuble affectée par la servitude », puisque les « possibilités d'utilisation » des 8 m² de surface grevée seront « très fortement restreintes » : le propriétaire grevé pourra certes toujours passer sur l'assiette de la servitude mais il ne pourra plus

rien y déposer. Le juge de district a donc chiffré l'indemnité à 320 fr., soit à la moitié de la valeur vénale (80 fr./m²) de la surface considérée (8 m²).

Il a, de plus, relevé que la surface non grevée de la « place située à la limite de la route » de « la V. » n'est pas directement affectée par la servitude, mais que l'octroi du droit de passage limite également son utilisation (en particulier, le stationnement d'un « véhicule de tourisme »). Pour cette partie de l'immeuble n° yyyy, il a fixé l'indemnité à un tiers de la valeur vénale de la surface considérée, soit au montant (arrondi) de 340 fr. [(80 fr./m² : 3) x (4 m 60 x 2 m 76)], pour une pleine indemnité totale de 660 fr. (320 fr. + 340 fr.).

6.2 Dans son appel, le recourant souligne que le juge intimé « aurait dû prendre en compte le fait » que, en raison de la servitude constituée, il « n'aura plus de place de parc » dans le cadre de la rénovation de sa grange. Or, selon « l'expérience de la vie, la valeur d'une place de parc peut être estimée environ à CHF 15 000.- ».

6.3 A juste titre, la partie appelée relève, dans sa réponse du 10 février 2022, que Y. n'a produit aucune pièce permettant de retenir qu'une telle place, à l'endroit en question, vaut 15 000 francs. L'intéressé aurait dû établir cette estimation dans le cadre de l'instruction, ce qu'il n'a pas fait.

Quoi qu'il en soit, même s'il fallait entrer dans les vues de l'appelant et retenir qu'une place de parc vaut quelque 15 000 fr. au lieu du litige, ce montant ne pourrait pas constituer la « pleine indemnité » de l'art. 694 al. 1 *in fine* CC. En effet, il ressort des explications de l'expert, corroborées par l'analyse des plans figurant en cause, qu'il n'est pas possible de garer un véhicule de tourisme de taille moyenne sur la place qui se situe au sud-ouest de la parcelle n° yyyy « sans empiéter sur le domaine public » (soit sur l'immeuble n° zzzz : route de « la V. »), qu'il s'agisse d'un stationnement « longitudinal, oblique ou perpendiculaire au bâtiment sis sur la parcelle n° yyyy », même « sans tenir compte de la servitude de passage ». Cela signifie, en d'autres termes, que l'appelant ne dispose pas de la place suffisante en amont de son bien-fonds pour garer un véhicule de tourisme de taille moyenne même sans la servitude constituée. Dans ces conditions, le propriétaire du fonds servant ne peut prétendre à une indemnité qui correspondrait au prix d'une place de parc.

Certes, compte tenu de ses dimensions, la place au sud-ouest de l'immeuble n° yyyy permet d'accueillir un véhicule de petite taille. Mais il sied de relever, à cet égard, que la place encore disponible – hors assiette

de la servitude (4 m 60 x 2 m 76) – est suffisamment large pour permettre de garer un tel véhicule, le long de la bâtisse construite sur le fonds grevé. Il est toutefois vrai que le défendeur ne pourra plus, en raison du passage constitué, stationner un tel véhicule de manière perpendiculaire à ladite bâtisse. Toutefois, cet inconvénient ne justifie manifestement pas de prendre en compte le prix d'une place de stationnement standard pour chiffrer l'indemnité due en raison de la servitude constituée. De manière pertinente, le juge de district a procédé à une réduction d'un tiers de la valeur de la place située devant la bâtisse (hors assiette de la servitude), en prenant notamment en considération les difficultés de garer un véhicule à cet endroit. La portion de terrain en question conserve donc 70 % de sa valeur vénale initiale (chiffrée par l'expert à 80 fr./m² ; estimation non contestée). Compte tenu des considérations émises sur ce point par certaines autorités judiciaires et la doctrine (cf., *supra*, consid. 5.3), cette estimation est appropriée, dans son principe, et elle ne saurait être majorée.

Il faut encore souligner que l'indemnité en lien avec la partie de la parcelle n° yyyy qui sert de passage (soit 8 m²) a été chiffrée à 320 fr., soit à la moitié de la valeur vénale de la surface en question. Au total, le premier juge a donc fixé à 660 fr. (320 fr. + 340 fr.) la pleine indemnité due pour le passage nécessaire octroyé. Ce montant représente un peu plus que la valeur objective des 8 m² de passage constitué (640 fr. = 8 m² x 80 fr./m²). Il est donc légèrement supérieur à la valeur vénale de la surface nécessaire pour réaliser le passage, qui constitue, selon l'ATF 120 précité, la « participation financière appropriée » (cf., *supra*, consid. 5.4).

Dans ces conditions, en tant qu'il porte sur la question du montant de la pleine indemnité de l'art. 694 al. 1 CC, l'appel est rejeté.

7.1 Dans un second grief, l'appelant reproche au premier juge d'avoir mis à sa charge l'entier des frais judiciaires au motif qu'il n'aurait accepté la constitution du droit de passage nécessaire qu'au stade des débats finaux. Il soutient que, tant qu'il n'était pas en possession du rapport du géomètre (présentant « 3 variantes »), il ne pouvait se prononcer sur l'assiette du passage réclamé. Dans son mémoire-conclusions, il avait d'ailleurs accepté « la solution n° 3 de l'expert », soit celle finalement retenue par l'autorité de première instance. Il souligne également qu'il s'était opposé, dans un premier temps, à la demande en passage nécessaire car le propriétaire du fonds dominant avait dessiné le passage sollicité « au crayon de manière sommaire », alors que le concours d'un géomètre se

révélaient nécessaire (appel, p. 5 : « Dans ce cadre déjà, le Juge aurait dû renvoyer le mémoire-demande au demandeur afin qu'un géomètre dessine l'assiette de la servitude. En tout état de cause, il n'incombe pas à Y. de prendre en charge les frais de géomètre. »).

7.2 Dans sa réponse du 10 février 2022, en se fondant sur l'arrêt du Tribunal fédéral cité par le juge de première instance (ATF 143 III 261), l'appelé a souligné que sa demande en passage nécessaire était évidente dans la mesure où la servitude réclamée « constitue l'unique moyen d'entrer avec des véhicules dans la partie supérieure du hangar ». L'attitude de l'appelant – qui l'avait empêché d'avoir accès à l'étage supérieur de la construction – l'avait contraint à ouvrir action en passage nécessaire, passage contesté jusqu'au stade des plaidoiries finales. Quant à l'indemnité réclamée, elle était largement supérieure à celle finalement octroyée. Il n'existait dès lors aucun motif de s'écarter de la règle selon laquelle la partie qui succombe – en l'espèce, le défendeur – doit supporter les frais et dépens en application de l'art. 106 al. 1 CPC.

7.3 Avant le dernier arrêt du Tribunal fédéral sur la question (ATF 143 III 261), les règles sur la répartition des frais en matière d'expropriation étaient applicables par analogie dans le cadre des procès en octroi d'un passage nécessaire (cf. Piotet, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 9 ad art. 694 CC ; Bohnet, Actions civiles, vol. I, 2019, § 47, n° 10 in initio et les réf. ; cf. ég. Meier-Hayoz, n. 69 ad art. 694 CC ; Caroni-Rudolf, op. cit., p. 114 s.). Selon ces règles, le demandeur supporte les frais de procédure même s'il obtient gain de cause, sauf complication ou prolongation excessive imputable au défendeur (qui doit supporter la part des frais liée à ces complications ou prolongations ; Piotet, loc. cit.). L'art. 114 al. 1 et 2 LEx prescrit en effet que les frais judiciaires sont mis à la charge de l'expropriant, sauf si l'exproprié émet des réclamations manifestement abusives ou exerce des prétentions clairement exagérées et, en vertu de l'art. 115 LEx, l'expropriant est tenu de verser des dépens à l'exproprié, en raison des frais occasionnés par les procédures d'opposition, de conciliation et d'estimation (al. 1), qui peuvent être réduits ou supprimés si les conclusions de l'exproprié sont rejetées entièrement ou en majeure partie (al. 2 ; Pradervand-Kernen, op. cit., n° 185).

Dans un arrêt du 17 mars 2014 (5A_796/2013 consid. 7), le Tribunal fédéral avait relevé que la répartition des frais judiciaires fondée sur les règles applicables en matière d'expropriation était admissible mais qu'elle ne s'imposait pas nécessairement.

Dans son arrêt du 14 mars 2017 (5A_657/2015 / 5A_658/2015) publié aux ATF 143 III 261 ss (cf. ég. SJ 2017 I 417 ss), il a précisé (consid. 4.2.5) que les règles des art. 106 s. CPC doivent être appliquées pour statuer sur le sort des frais judiciaires d'un procès en passage nécessaire, la mise en œuvre des règles sur la répartition des frais en matière d'expropriation n'étant autorisée que de manière restrictive (art. 107 al. 1 let. f CPC ; en lien avec cet arrêt, cf. en particulier Steinauer, op. cit., p. 258, note de bas de page 207 ; Schmid/Jent-Sørensen, in Oberhammer et al. [éd.], Kurzkomentar ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2021, n. 1c ad art. 106 CPC).

7.4 En vertu de l'art. 106 CPC, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie succombante. Il s'agit de celle dont les conclusions sont rejetées, soit le demandeur dont les prétentions sont écartées ou le défendeur qui est condamné dans le sens des conclusions de son adverse partie. L'application rigide du principe selon lequel la partie qui succombe supporte en général l'ensemble des frais conduirait parfois à des résultats inéquitables ; c'est la raison pour laquelle cette règle est tempérée par l'art. 107 CPC, qui autorise dans certains cas l'autorité judiciaire à s'en écarter et à répartir les frais en équité (Stoudmann, in Chabloz et al. [éd.], Code procédure civile, Petit commentaire, 2021, n. 3 s. ad art. 106 CPC). En vertu de l'art. 107 al. 1 let. f CPC, tel est notamment le cas lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause injustifiée; cette disposition doit toutefois être appliquée de manière restrictive (Stoudmann, n. 33 ad art. 107 CPC et la réf.).

En matière de procès en passage nécessaire, la règle de l'art. 106 al. 1 CPC s'applique donc. Toutefois, les circonstances du cas d'espèce peuvent permettre de s'en écarter lorsque des arguments pertinents le justifient, notamment dans les situations où plusieurs variantes (passages) sont envisageables (ATF 143 III 261 consid. 4.2.6).

7.5 En l'espèce, il y a lieu de considérer que l'opposition du défendeur n'était pas d'emblée déraisonnable, puisque l'expert a retenu deux variantes d'accès à l'étage supérieur du hangar du demandeur. Certes, le défendeur s'est d'emblée opposé à la prétention de celui-ci en passage nécessaire ; mais il a relevé, non sans une certaine pertinence, que l'assiette de l'accès revendiqué, telle que présentée dans la demande, manquait de précision. Elle ne correspond d'ailleurs pas exactement à celles retenues par l'expert géomètre dans son rapport principal (1^{ère}

variante) et dans son rapport complémentaire d'octobre 2020 (2^{ème} variante).

X. a eu gain de cause sur le principe d'un passage nécessaire, que la partie adverse n'a plus contesté après la mise en œuvre de l'expertise judiciaire. Il n'a toutefois pas obtenu que soit imposée la variante (assiette de 10 m²) présentée dans le rapport principal de l'expert. L'autorité de première instance a en définitive retenu la seconde variante (assiette de 8 m²) exposée dans le rapport complémentaire d'octobre 2020, comme le sollicitait le défendeur. Dans ces conditions, on ne peut retenir, comme la partie appelée le soutient, que le défendeur a entièrement succombé, même si la cour de céans ne perd pas de vue que l'intéressé a réclamé à titre de « pleine indemnité » un montant qui était excessif (15 000 fr., en comparaison de celui de 660 fr. finalement arrêté).

Il faut encore souligner que la décision entreprise a eu pour objet principal de déterminer laquelle des deux variantes présentées par l'expert devait être prise en compte. Les frais judiciaires de première instance, d'un montant total de 5934 fr. 35 (non compris 170 fr. de frais de procédure de conciliation), étaient principalement constitués du coût des deux rapports d'expertise, de plus de 4600 francs. Or, l'expertise, exécutée par un géomètre, a eu pour objet principal de déterminer quelle devait être l'assiette de la servitude de passage. Elle a été mise en œuvre pour servir les intérêts de l'une et l'autre partie. Elle a permis de confirmer que le passage devait nécessairement s'exercer sur la partie sud-ouest de la parcelle n° yyyy, mais que l'assiette de cet accès pouvait se limiter à 8 m², ainsi que le défendeur l'a réclamé dans son mémoire-conclusions du 29 juin 2021, obtenant gain de cause sur ce point.

Même si le demandeur a bien obtenu le droit de passage qu'il revendiquait, les circonstances du cas d'espèce justifient donc que les frais judiciaires de première instance et de procédure de conciliation soient mis par moitié à la charge de chaque partie, chacune d'elles supportant ses propres frais d'intervention (cf. art. 107 al. 1 let. f CPC). Cette solution se fonde également sur le fait que le défendeur est privé d'une partie de ses droits sur son immeuble et qu'il ne pourra plus garer de véhicule (de taille réduite) sur la place sise au sud-ouest de sa parcelle de manière aussi aisée que si aucune servitude de passage n'avait été constituée (cf., à cet égard, les art. 114 s. LEx).

L'appel du défendeur est dès lors admis sur ce point.