



5A_345/2021

Arrêt du 14 septembre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

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

Participants à la procédure

A. _____,
représenté par Me Yves Nicole, avocat,
recourant,

contre

Fondation B. _____,
représentée par Me Sandra Gerber, avocate,
intimée.

Objet

servitude de passage,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal du canton de Vaud du 15 mars 2021
(PS16.042193-200788 125).

Faits :

A.

A.a A._____ est propriétaire de la parcelle no 355 de la commune de U._____. Le bien-fonds est constitué d'une ferme et d'un terrain.

Depuis le 27 avril 2020, La fondation B._____ (ci-après: La fondation suisse) est l'unique propriétaire de la parcelle no 636, laquelle jouxte l'immeuble no 355.

A.b Le 13 mars 2008, le conseil communal de U._____ a adopté le plan de quartier " ... ".

Celui-ci représente un périmètre de forme triangulaire circonscrit par l'autoroute au nord, la route C._____ au sud et l'avenue D._____ à l'ouest, dont la surface totale est de 57'173 m². Lors de son adoption, le plan de quartier comprenait douze parcelles, dont la parcelle no 355, d'une surface de 15'487 m², qui appartenait à A._____, sa sœur et son frère.

A.c En 2009, la parcelle no 355 a été divisée en deux parcelles, à savoir la parcelle de base no 355 et la parcelle no 636.

Par acte de vente du 5 novembre 2009, A._____, sa sœur et son frère ont vendu la parcelle no 636 à la société E._____ Sàrl, F._____, G._____, H._____, I._____, J._____, K._____, L._____ et M._____ (ci-après: les demandeurs), qui l'ont acquise en copropriété avant de la revendre ultérieurement à La fondation suisse (supra let. A.a).

Le chiffre 5 de l'acte de vente prévoit que " les vendeurs et acquéreurs s'engagent à constituer, gratuitement, toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité des constructions qui seront érigées sur les parcelles nos 355 et 636 de la Commune de U._____ ou en faveur de toutes parcelles qui devraient bénéficier de l'accès prévu par le plan de quartier, au droit de l'avenue D._____ ".

Par cession, A._____ est devenu seul propriétaire de la parcelle no 355.

A.d La parcelle no 355 ancien état a été divisée et la parcelle no 636 créée et vendue dans la perspective d'un projet immobilier, consistant dans la réalisation de cinq bâtiments d'habitation de trois niveaux plus combles et parking souterrain commun – quatre bâtiments sur la parcelle no 636 et un bâtiment sur la parcelle no 355. Ces bâtiments s'inscrivent dans les cinq périmètres d'implantation situés le plus au sud du plan de quartier " ... ".

A.e

A.e.a Les parties ont convenu de faire inscrire plusieurs servitudes, notamment de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations entre les parcelles nos 355 et 636 et la parcelle voisine no 354.

A.e.b Dans le permis de construire délivré le 7 octobre 2013, la Municipalité de U._____ a subordonné le début des travaux à la signature, par les propriétaires des parcelles nos 354, 355 et 636, de conventions relatives à diverses servitudes, dont notamment:

- Une servitude foncière de passage à pied, tous véhicules et canalisations quelconques, grevant les parcelles nos 354, 355 et 636, s'exerçant au travers du futur parking souterrain et devant garantir les droits de passage réciproques permettant de relier le domaine public (ci-après: DP) 9 (av. D._____) au DP 15 (rte C._____).
- Diverses servitudes personnelles de passages piéton, vélo et véhicules d'entretien en faveur de la commune, dont les assiettes définitives seraient déterminées d'un commun accord avec le service de l'urbanisme communal et les propriétaires des parcelles nos 354, 355 et 636.

A.e.c Par acte signé le 28 novembre 2014, A._____ a donné procuration avec pouvoir de substitution au notaire N._____ aux fins de le représenter à la signature du ou des actes par lesquels les propriétaires des parcelles nos 354, 355 et 636 déclaraient constituer les servitudes suivantes, notamment:

- Passage à pied pour tous véhicules et canalisations quelconques en faveur et à charge des parcelles nos 354, 355 et 636 par le futur parking souterrain. Cette servitude devait s'exercer conformément à la surface teintée en rouge sur un plan établi en date du 27 octobre 2014 par le bureau de géomètres brevetés O._____.

- Passage à pied, à cycles et pour tous véhicules d'urgence et de services (tels que police, pompiers, ambulances, véhicules d'entretien *et caetera*) en faveur et à charge des parcelles nos 354, 355 et 636. Cette servitude devait s'exercer conformément à la surface teintée en vert sur un plan établi le 31 octobre 2014 par le bureau O._____.

A.f Les cinq bâtiments (A, B, C, D et E) tels que définis par le plan de quartier " ... " sont désormais achevés. Un parking souterrain commun, permettant l'accès aux cinq bâtiments d'habitation, a été construit sur les parcelles nos 636, 355 et 354.

Le premier accès au parking se situe du côté de la route C._____, en dessous du bâtiment A, à savoir sur la parcelle no 636. Il existe également un accès piétonnier avec une rampe à cet endroit. Le second accès se trouve du côté de l'avenue D._____, sur la parcelle no 354. La hauteur aux entrées du parking est de 2,5 mètres.

Des bâtiments érigés sur la parcelle no 636, le bâtiment A est le seul à disposer d'un accès direct au DP 15; les bâtiments B, C et D n'ont aucun accès direct au domaine public par la route.

Les parties n'ont pas encore obtenu de permis d'habiter. La commune semble toutefois tolérer les logements.

Des moloks sont installés le long du DP 15, au sud-est de la parcelle no 636.

Selon l'extrait tiré du guichet cartographique cantonal, la partie sud-ouest de la parcelle no 636, sur laquelle s'élèvent les bâtiments A et D, se trouve en zone d'habitation de moyenne densité. Le nord de la parcelle, où sont érigés les bâtiments B et C, se situe en zone d'habitation de faible densité. À l'est de la parcelle se trouve une bande bordant la rivière P._____, d'une largeur de 20 mètres environ, colloquée en zone de verdure. Une autre bande d'une largeur d'environ 15 mètres, sise en zone d'habitation de moyenne densité et n'accueillant aucune construction, subsiste en outre à l'est du bâtiment A, étant précisé que ne sont pas représentés sur cet extrait la rampe d'accès, le parking, ni les moloks aménagés à la droite du bâtiment.

Conformément à l'art. 95 du Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPA), la zone de verdure est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Elle est destinée à protéger

les sites, à créer ou à maintenir des espaces verts. Sont seuls autorisés dans cette zone l'aménagement de parcs, de places de jeux accessibles au public, de cheminements pour piétons, de pistes cyclables et l'édification de petites constructions d'utilité publique ou technique.

A.g Durant le mois de septembre 2016, alors que des camions de déménagement devaient pouvoir utiliser le passage pour tous véhicules d'urgence et de services entre les fonds dominants et servants nos 354, 355 et 636, A._____, sans aucun préavis et de manière contraire au droit de passage, a posé une barrière entre sa parcelle no 355 et la parcelle no 636, soit sur le passage qui permet l'accès depuis l'avenue D._____.

Une nouvelle vague de déménagements devait avoir lieu à la fin du mois de septembre 2016. Onze locataires étaient concernés.

B.

B.a Par requête de mesures superprovisionnelles et de mesures provisionnelles du 26 septembre 2016, les demandeurs – alors propriétaires de la parcelle no 636 (supra let. A.c) – ont conclu en substance à ce qu'ordre soit donné à A._____ d'enlever immédiatement la barrière empêchant le passage à pied, à cycles et pour tous véhicules d'urgence et de services entre les parcelles nos 355, 354 et 636 conformément à la surface teintée en vert sur le plan établi le 27 octobre 2014 par le bureau de géomètres brevetés O._____, à ce que toute personne se rendant sur la parcelle no 636 ou quittant cet immeuble soit autorisée, à pied, à cycle ou en véhicule d'urgence et de services à emprunter le passage susmentionné et à ce que, plus particulièrement, les camions de déménagement se rendant sur la parcelle no 636 ou quittant cet immeuble soient autorisés à emprunter ce passage.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 28 septembre 2016, le président du tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après: le président) a fait droit aux conclusions précitées.

Avec l'accord des parties et vu les pourparlers transactionnels en cours, le président a suspendu l'audience de mesures provisionnelles tenue le 11 novembre 2016.

B.b Le 17 novembre 2016, la société O._____ a dressé deux nouveaux plans représentant le garage souterrain, soit le projet de servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques (teinte rouge), et l'accès aux bâtiments par l'extérieur, soit le projet de servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'urgence et de services (teinte verte).

Une nouvelle procuration a été établie et soumise à A._____ pour signature. Celle-ci est similaire à celle signée par l'intéressé le 28 novembre 2014, si ce n'est qu'elle tient compte des plans du 17 novembre 2016 en lieu et place de ceux des 27 et 31 octobre 2014. A._____, après avoir biffé les mots "*et caetera*" relatifs à l'exercice de la deuxième servitude (cf. let. A.e.c supra) a signé cette nouvelle procuration sans la dater.

B.c L'audience de mesures provisionnelles a été reprise le 4 décembre 2018. La conciliation a été vainement tentée. Un délai non prolongeable au 31 janvier 2019 a été impartie aux demandeurs pour introduire une action au fond.

C.

C.a Par demande du 31 janvier 2019, les demandeurs ont conclu à ce que A._____ soit astreint à faire inscrire au registre foncier une servitude de passage à pied, à cycles et en voiture (tels que police, pompiers, ambulances, véhicules d'entretien *et caetera*) d'une largeur de trois mètres sur la parcelle no 355, conformément à la surface teintée en vert sur le plan cadastral établi le 17 août 2016 au profit de la parcelle no 636, ordre étant donné au conservateur du registre foncier de l'office de Lausanne de procéder à dite inscription.

Le président a admis la demande par jugement du 20 décembre 2019, ordonné l'inscription sollicitée se référant au plan du 17 août 2016, surface teintée en rose, limitant dite servitude à une largeur de trois mètres et aux seuls véhicules de police, pompiers, ambulances, véhicules d'entretien et de déménagement, et chargé le conservateur du registre foncier des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois de procéder à son inscription.

C.b A._____ a formé appel contre ce jugement, concluant à sa réforme en ce sens que la demande déposée par les demandeurs est rejetée; subsidiairement, il a demandé l'annulation de la décision et le renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision.

Invoquant la substitution de parties suite à l'acquisition de la parcelle no 636, La fondation suisse a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

Par arrêt du 15 mars 2021, la Cour d'appel civile du tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel et réformé d'office son dispositif s'agissant du propriétaire du fonds dominant et du renvoi au plan de référence – plan du 17 novembre 2016, surface teintée en vert.

D.

Le 4 mai 2021, A._____ (ci-après: le recourant) dépose au Tribunal fédéral un recours en matière civile, " subsidiairement un recours constitutionnel ". Il conclut principalement à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que son appel est admis et le jugement de première instance lui-même réformé dans le sens d'un rejet; subsidiairement, le recourant demande le renvoi de la cause au tribunal cantonal pour nouvelle décision.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

1.1 Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées (art. 72 al. 1, 75, 76 al. 1, 90, 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF), étant précisé, dans le contexte d'une contestation de nature pécuniaire, que la cour cantonale estime la valeur litigieuse à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Il s'ensuit l'irrecevabilité du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

1.2 Vu l'issue du recours, la requête d'effet suspensif formulée par le recourant est sans objet; il n'est pas non plus nécessaire de déterminer si, comme il le soutient, la décision entreprise revêt un caractère constitutif (admis par la doctrine, selon la nature des conclusions formées par le demandeur: MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3e éd. 1975, n° 66 ad art. 694 CC; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5e éd. 2020, n. 2710; l'ATF 86 II 235 consid. 2 laisse cependant la question indécise), circonstance permettant de retenir l'effet suspensif de plein droit (art. 103 al. 2 let. a LTF).

2.

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine pas toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, mais seulement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). L'art. 42 al. 2 LTF exige par ailleurs que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence).

3.

Le recourant se prévaut exclusivement de la violation de l'art. 694 CC.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 694 al. 1 CC, le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Le droit de passage nécessaire implique, comme d'autres restrictions légales directes à la propriété (par ex. la conduite et la fontaine nécessaires), une " expropriation privée " (ATF 136 III 130 consid. 3.1; 114 II 230 consid. 4a), en 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; 120 II 185 consid. 2a et la référence). 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 et la référence; arrêt 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1).

Selon la jurisprudence, l'utilisation ou l'exploitation conforme à la destination d'un fonds 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 à cet égard, à moins que celle-ci ne soit absolument nulle (ATF 108 II 456 consid. 2; 136 III 130 consid. 3.2). 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 toujours 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. A défaut, il peut prétendre à l'octroi d'un passage nécessaire (ATF 136 III 130 consid. 3.3.1).

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 relèvent du droit cantonal. Normalement, une autorisation de construire n'est accordée que si le terrain est desservi, d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès (art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT). Le juge civil peut donc en principe se fonder sur l'autorisation de construire (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2; arrêts 5A_142 et 156/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1; 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.2 à 4.3.4 publié in SJ 2010 I p. 321 et les arrêts cités).

3.1.2 La servitude de passage nécessaire n'est constituée que moyennant le versement d'une pleine indemnité (art. 694 al. 1 CC; arrêt 5A_796/2013 du 17 mars 2014 consid. 6.2; cf. ATF 120 II 423 consid. 7), qui compense le dommage alors subi par le propriétaire grevé en référence aux principes applicables en matière d'expropriation (ATF 120 II 423 consid. 7; cf. arrêt 5A_942/2019 du 22 septembre 2020 consid. 3.3.2). Dans ce contexte, la constitution d'une telle servitude sans compensation n'est cependant pas exclue (cf. arrêt 5A_369/2016 consid. 5.4).

3.2 La cour cantonale a d'abord relevé que le permis de construire délivré le 7 octobre 2013 par la commune subordonnait le début des travaux à la signature, par les propriétaires, de conventions relatives à diverses servitudes de passage, personnelles (en faveur de la commune) et foncières; elle avait ainsi elle-même prévu la constitution de servitudes de droit privé afin de garantir un accès suffisant au domaine public et cette nécessité avait également été anticipée dans l'acte de vente des immeubles. Le terme " notamment " figurant dans le permis de construire permettait au demeurant de déduire que la

liste des servitudes évoquées n'était pas exhaustive et que les exigences prescrites pouvaient le cas échéant être remplies à satisfaction par la constitution et l'inscription d'un autre type de servitude. Les procurations signées par le recourant n'octroyaient au demeurant aucun droit personnel d'utilisation à l'intimée rendant superflue la nécessité de constituer un droit de passage et sa simple disposition à autoriser les accès nécessaires ne remplaçait pas celui-ci.

La juridiction cantonale a par ailleurs considéré que l'appréciation du premier juge quant aux conditions d'application de l'art. 694 CC devait être confirmée: contrairement au bâtiment A, qui disposait d'un accès extérieur direct au DP 15, les bâtiments B, C et D ne bénéficiaient d'un accès que par le garage souterrain, cependant trop bas pour permettre le passage de certains véhicules, notamment de services publics. L'issue sur la voie publique était ainsi insuffisante pour l'ensemble du bien-fonds, pourtant aménagé de manière conforme à sa destination selon le plan de quartier et le permis de construire, dès lors que, pour atteindre les bâtiments B, C et D, les véhicules précités devaient s'arrêter devant le bâtiment A, par la rampe d'accès depuis le DP 15, qui se situait à plusieurs dizaines de mètres. Quant à l'accès par l'est de la parcelle, tel que proposé par le recourant, il n'était pas envisageable.

S'agissant enfin de l'indemnité, la cour cantonale s'est référée à l'acte de vente qui prévoyait la gratuité de toute servitude utile ou nécessaire à la viabilité de l'ensemble des bâtiments sis sur les parcelles propriétés des parties, relevant que la servitude litigieuse remplissait cette fonction. Les juges cantonaux ont enfin précisé que le recourant n'avait formulé aucune conclusion chiffrée tendant au versement d'une indemnité.

3.3 Le recourant critique la motivation cantonale à plusieurs égards.

3.3.1 Il relève d'abord que la parcelle de l'intimée jouxte le domaine public, circonstance suffisant à son sens à dénier la possibilité de constituer une servitude de passage nécessaire en sa faveur. Cette affirmation occulte cependant le fait, décisif pour l'autorité cantonale, que plusieurs bâtiments construits sur la parcelle, et ainsi celle-ci dans son ensemble, ne sont pas accessibles aux véhicules des services publics.

3.3.2 Le recourant prétend également que l'intimée n'aurait entrepris aucune démarche en vue de satisfaire aux exigences posées par la jurisprudence fédérale avant de permettre " l'*ultima ratio* que constitue l'inscription 'forcée' d'une servitude de passage nécessaire ". L'on ne saisit pas les démarches auxquelles se réfère l'intéressé, la référence à l'art. 93a de la loi vaudoise sur les améliorations foncières (BLV 913.11) – disposition relative aux corrections de limites – étant manifestement sans aucune pertinence.

A supposer qu'il se réfère, dans ce contexte, à la possibilité d'aménager un passage sur le côté est de la parcelle bénéficiaire, l'on peut sur ce point se rapporter sans restriction à la motivation cantonale relevant le caractère irréalisable d'un tel accès du fait d'une part, de l'interdiction de bâtir en zone de verdure et d'autre part, de l'insuffisance de l'espace à disposition pour le passage de véhicules de grande envergure sur la zone de moyenne habitation, liée à la présence de la rampe d'accès, d'un parking et de moloks. Le recourant ne conteste nullement l'existence de la zone inconstructible; quant à la zone de moyenne densité, il se limite à affirmer que l'aménagement d'un accès serait envisageable moyennant la destruction de " deux ou trois " places de parc, sans s'exprimer sur la présence de la rampe d'accès et des moloks; le recourant n'invoque enfin aucun élément factuel permettant de retenir, comme il le prétend, que l'intimée aurait provoqué de façon délibérée la nécessité du passage.

3.3.3 Pour le surplus, le recourant ne conteste pas la motivation cantonale liée à la nécessité du passage.

3.3.4 Le recourant soutient aussi qu'aucune conclusion n'aurait été prise en lien avec son indemnisation, circonstance qui aurait dû conduire à l'irrecevabilité de la demande. Il se borne toutefois à indiquer ne pouvoir considérer que les conventions signées par les parties autorisaient une dispense de conclusion sur ce point, sans démentir le raisonnement cantonal retenant la gratuité des servitudes à constituer; il ne conteste pas non plus n'avoir fourni aucune donnée chiffrée quant à l'évaluation du dommage qui pourrait donner lieu à une indemnité.

3.3.5 L'on relèvera enfin qu'il n'y a pas lieu d'examiner le grief lié au défaut d'attrait en justice du propriétaire de la parcelle no 354, en qualité de consort nécessaire, circonstance qui conduirait au rejet de la demande de l'intimée. Ce grief est en effet invoqué pour la première fois devant le Tribunal de céans. Or conformément au principe de

l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 143 III 290 consid. 1.1; arrêt 4A_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés (cf. ATF 142 III 413 consid. 2.2.4), le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêt 4A_40/2021 précité et les nombreuses références).

4.

En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable et le recours en matière civile est rejeté, dans la très faible mesure de sa recevabilité. La requête d'effet suspensif est sans objet. Les frais sont mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.

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

Lausanne, le 14 septembre 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso