



5D_155/2021

Arrêt du 19 janvier 2022

Ile Cour de droit civil

Composition

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

Participants à la procédure

A. _____,
représentée par Me Guillaume Grand, avocat,
recourante,

contre

1. **B.** _____,
2. **C.** _____,
3. **D.** _____,
4. **E.** _____,
5. **F.** _____,
6. **G.** _____,
7. **H.** _____,

tous représentés par Me Laurence Casays, avocate,
intimés.

Objet

passage nécessaire,

recours contre la décision du Juge unique de la Cour
Civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais du
28 juin 2021 (C1 19 21).

Faits :

A.

A.a A._____ est propriétaire depuis le 3 juin 2015 de la parcelle no 2373, sise sur la commune de U._____, au lieu-dit " ... ".

Un chalet est érigé sur ce bien-fonds qui appartenait auparavant à l'hoirie de feu I._____, père de la précitée.

En amont, la parcelle no 2373 est contigüe au Bisse de X._____; en aval, à l'immeuble no 2316, propriété de B._____; elle jouxte également la parcelle no 2724 et une partie du bien-fonds no 2361, détenue en copropriété à raison d'un quart chacune par C._____, D._____, E._____ et F._____.

Les parcelles nos 2316 et 2373 formaient initialement une unique propriété, qui a été divisée en deux dans les années 30.

A.b La parcelle no 2316 bénéficie d'un accès direct à la voie publique que constitue la route Y._____.

Au début des années 70, J._____, K._____, L._____ et M._____ ont en effet aménagé, à leurs frais, depuis cet accès, une route privée qui traverse et dessert successivement les parcelles nos 2709 (propriété de la commune de V._____), 2710 (propriété de la communauté héréditaire de feu M._____, constituée actuellement de ses enfants G._____ et H._____), 2361, 2316 (alors propriété de L._____) et 2722. Par acte authentique instrumenté le 26 novembre 1982, ils ont en outre constitué des servitudes de passage, de parcage et de non-bâtir réciproques, à charge et en faveur de leurs parcelles respectives.

I._____ a en revanche refusé la constitution d'une servitude de passage qui lui était proposée moyennant le paiement d'une indemnité.

A.c La parcelle no 2373 ne dispose donc pas d'un accès direct à la voie publique. Selon l'expertise administrée en cours de procédure (infra B), les deux accès qui permettent actuellement de rejoindre le chalet de A._____ sont les suivants:

A.c.a Le premier est un sentier piéton en lacets, qui quitte le Bisse de X._____ – chemin très plat, à l'accès aisé mais interdit à tout

véhicule – pour rejoindre le chalet de l'intéressée; ce sentier n'est pas adapté aux véhicules. La distance en ligne droite depuis le Bisse jusqu'au chalet est faible, moins de 50 mètres, mais la différence de niveau est importante, atteignant 25 mètres; la distance depuis le Bisse jusqu'à la route W._____ est de près de 700 mètres.

A.c.b Le second accès consiste à emprunter la route privée sus-mentionnée (consid. A.b supra) et son prolongement, depuis le premier virage sis sur la parcelle no 2316. Ce prolongement, constitué d'un chemin en terre d'une largeur de 2 mètres à 2,5 mètres, a été aménagé en 1980 par feu I._____ afin de permettre l'exécution de travaux d'assainissement de son chalet. Entre 1984 et 1985, un muret a été installé au départ du chemin en terre, à la demande de L._____, créant ainsi une césure entre la route privée et le chemin en terre reliant la parcelle no 2373. Il ressort de l'expertise administrée en cours de procédure (infra B) qu'une fois ce muret enlevé, l'accès est praticable avec un quad ou une motoneige. Il a d'ailleurs été utilisé en 2015 par une entreprise de construction mandatée pour effectuer des drainages sur la parcelle de A._____.

C'est ce second accès que celle-ci revendique actuellement, étant précisé qu'elle a obtenu l'autorisation " restreinte et précaire " de se rendre à sa parcelle en empruntant la route privée à pied, voire en voiture jusqu'au premier virage situé sur la parcelle no 2316, afin d'y décharger les bagages lourds, qu'elle transporte ensuite jusqu'au chalet au moyen d'une brouette à moteur.

A.d Les constructions érigées au lieu-dit " ... " sont des résidences secondaires, principalement destinées à une utilisation estivale. Deux propriétaires de parcelles situées dans le même secteur ont déclaré accéder à leur chalet à pied, en empruntant le chemin du Bisse de X._____ depuis la voie publique; un troisième propriétaire a précisé que, s'il avait lui-même construit une petite route jusqu'à son bien-fonds, la plupart des voisins venaient par le Bisse. Il ressort par ailleurs du plan de situation qu'un nombre important de chalets situés dans le même secteur que celui de l'intéressée ne sont pas desservis par un accès routier.

B.

Au bénéfice d'une autorisation de procéder, A._____ a ouvert action à l'encontre de B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, N._____ – mère de G._____ et

H._____ décédée en cours de procédure – G._____ et H._____ devant le Tribunal du district de Sion le 27 janvier 2017.

Dans leur teneur finale, ses conclusions tendaient à ce qu'ordre soit donné au registre foncier d'inscrire en faveur de sa parcelle no 2373 et à la charge des parcelles nos 2316 (B._____), 2361 (consorts C._____ D._____ E._____ et F._____) et 2710 (consorts G._____ et H._____) une servitude de passage nécessaire à pied et pour tout véhicule léger et/ou véhicule agricole, de type quad, motoneige d'une largeur de 2,5 mètres selon l'assiette décrite sur le plan de situation (ch. 2), ce moyennant une indemnité d'un montant de 1'000 fr. en faveur des propriétaires de la parcelle no 2710, 5'000 fr. en faveur de ceux de la parcelle no 2361 et 15'000 fr. en faveur de celle de la parcelle no 2316 (ch. 3). A._____ réclamait également que B._____ fût condamnée à remettre les lieux dans un état rendant possible l'exercice de la servitude tel que sus-décrit (ch. 4).

Désigné en qualité d'expert judiciaire, un architecte a établi un rapport d'expertise en date du 21 juin 2018. Des témoins ont été entendus.

Par jugement du 4 décembre 2018, le juge de district a prononcé la constitution de la servitude de passage telle que réclamée par A._____ (ch. 1), moyennant les indemnités que celle-ci proposait de verser (ch. 2). Ordre a été donné aux propriétaires des parcelles grevées d'autoriser la propriétaire de la parcelle bénéficiaire à faire usage de la servitude de passage nécessaire, singulièrement à B._____ de remettre les lieux en état afin d'en permettre l'exercice (ch. 3). Sur présentation du jugement entré en force et des quittances du paiement des indemnités ordonnées au point 2, A._____ était autorisée à requérir du conservateur du registre foncier l'inscription de la servitude de passage nécessaire, les frais d'inscription et de mutation étant à sa charge (ch. 4).

Le 28 juin 2021, le juge unique de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais a admis l'appel formé par B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____ et H._____ et réformé le jugement du 4 décembre 2018, rejetant, dans la mesure de sa recevabilité, la demande introduite par A._____.

C.

Agissant le 30 août 2021 par la voie du recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral, A._____ (ci-après: la recourante) conclut à la réforme de la décision du 28 juin 2021 en ce sens que l'appel formé par B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____ et H._____ (ci-après: les intimés) est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, sa demande admise et le jugement du 4 décembre 2018 maintenu; subsidiairement, la recourante réclame le renvoi de la cause au Tribunal cantonal.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Il est admis que la décision entreprise, rendue dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire, n'atteint pas la valeur litigieuse de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). La recourante ne prétend pas que la contestation porterait sur une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF); c'est donc à juste titre qu'elle forme un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF), dont les conditions de recevabilité sont ici réunies (art. 46 al. 1 let. b, 100 et 117, 75 et 114, 90 et 117, 115 LTF).

2.

2.1 Le recours constitutionnel subsidiaire n'est ouvert que pour se plaindre de la violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, applicable par renvoi de l'art. 117 LTF, les griefs y relatifs doivent être invoqués et motivés par le recourant, à savoir expressément soulevés et exposés de manière claire et détaillée (" principe d'allégation "; ATF 146 I 62 consid. 3; 145 I 121 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ces constatations que si les faits ont été établis en violation de droits constitutionnels (art. 118 al. 2 LTF en relation avec l'art. 116 LTF), soit en particulier s'ils ont été établis de manière arbitraire, ce qui correspond à la notion de " manifestement inexacte " figurant à l'art. 105 al. 2 LTF (ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence). L'appréciation des preuves et l'établissement des faits sont arbitraires lorsque le juge s'est manifestement mépris sur le sens

et la portée d'un moyen de preuve, lorsqu'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée, ou encore lorsqu'il a tiré des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 143 IV 500 consid. 1.1). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation (art. 106 al. 2 et 117 LTF; cf. supra consid. 2.1).

3.

3.1 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 l'arrêt cité). 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).

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 et les nombreuses références). Lorsque le fonds est néanmoins situé en dehors du rayon d'une localité, un sentier pédestre peut être suffisant si, pour des transports exceptionnels (meubles, matériaux de chauffage, etc., ambulance, médecin, etc.), l'immeuble est tout de même accessible sans véritable chemin carrossable et si une exploitation du fonds conforme à la nature de celui-ci aux conditions locales est néanmoins possible (ATF 107 II 323 consid. 2 à 4; cf. également: arrêts 5A_853/2015 du 30 mai 2016 consid. 3.1.2.1; 5C.225/2003 du 23 décembre 2003 consid. 7.1). L'existence d'une situation de nécessité dépend cependant des circonstances du cas concret (ATF 136 III 130 consid. 3.3.3; arrêt 5A_853/2015 précité ibid.).

3.2 La cour cantonale a relevé que le chalet de la recourante se trouvait hors localité et qu'il s'agissait d'une résidence secondaire, utilisée principalement l'été, et vraisemblablement de manière occa-

sionnelle; une occupation hivernale n'apparaissait pas envisageable en tant qu'un accès au moyen d'un véhicule à moteur était impossible, même par le chemin qu'elle réclamait. A cela s'ajoutait que les propriétaires des chalets alentour ne bénéficiaient pas tous d'un accès motorisé à leur parcelle mais se satisfaisaient d'un accès pédestre, dont la recourante bénéficiait également, par le chemin du Bisse de X._____ notamment. Un tel accès devait ainsi être considéré comme suffisant, d'autant que les intimés toléraient que, pour les transports effectués à titre exceptionnel, notamment de bagages, la recourante emprunte la route privée leur appartenant avec son véhicule.

3.3 La recourante soutient que la motivation cantonale serait en contradiction manifeste avec l'administration des preuves, singulièrement l'expertise et l'audition des témoins. Il ressortait en effet des mesures d'instruction précitées que le chalet pouvait parfaitement être utilisé en hiver, ce qu'elle-même réclamait puisqu'elle souhaitait pouvoir y accéder au moyen d'une motoneige. Les parcelles voisines de la sienne bénéficiaient d'un accès routier pour parvenir à leur chalet, en sorte qu'il était ainsi parfaitement erroné d'affirmer que la plupart des voisins accédaient à leurs bien-fonds par le chemin du Bisse. L'accès par celui-ci était au demeurant impraticable pour des personnes âgées ou à mobilité réduite, l'expertise relevant à cet égard une pente de 50%. Enfin, la tolérance des intimés quant à l'usage exceptionnel de leur accès privé était en contradiction avec la situation de fait, à savoir l'existence d'un arbre déraciné sur la parcelle de l'intimée B._____ qui entravait désormais tout passage.

3.4

3.4.1 La recourante ne conteste pas que son chalet, situé hors localité, est une résidence secondaire, qui, vu son domicile en région parisienne, n'est occupé qu'occasionnellement. Bien qu'elle affirme qu'il serait arbitraire d'exclure une utilisation hivernale du chalet en se référant aux déclarations de l'expert et d'un témoin, la recourante ne démontre pas y séjourner durant cette saison: la volonté exprimée d'y accéder en motoneige n'est à cet égard pas déterminante. Dans ces conditions, il n'apparaît pas arbitraire d'admettre que l'occupation du chalet apparaît relativement limitée. Le fait que le chemin retenu par la cour cantonale serait impraticable pour des personnes à mobilité réduite ne permet pas non plus de retenir l'arbitraire de l'appréciation cantonale dans la mesure où l'accès que réclame la recourante, certes plus praticable, ne l'est toutefois qu'en quad ou en motoneige: il n'apparaît ainsi pas non plus particulièrement destiné à cette catégorie

d'usagers. Contrairement à ce que prétend encore la recourante, il n'est pas arbitraire de retenir que plusieurs propriétaires voisins se contentent de l'accès pédestre en tant que l'expert a relevé que trois chalets dans le secteur de la recourante et quatre hors du secteur se trouvaient dans cette situation; le fait que les intimés disposent eux d'un accès routier – décidé d'entente entre eux dans les années 1970 et expressément refusé par le père de la recourante – est ainsi sans incidence sur l'appréciation effectuée par la cour cantonale. Vu ces circonstances factuelles particulières, il faut admettre que c'est sans arbitraire que la cour cantonale a considéré que le sentier pédestre qui permet actuellement d'atteindre le chalet de la recourante est suffisant pour lui garantir un usage de son bien-fonds conforme à son occupation très ponctuelle en tant que résidence secondaire.

3.4.2 La recourante ne soutient pas que, pour lui refuser le passage sollicité, il serait arbitraire de se référer à l'autorisation que lui ont accordé à bien plaire les intimés pour accéder à son bien-fonds (transport de bagages notamment); elle prétend en revanche que cet usage serait impraticable, ce qui fonderait l'arbitraire. Bien que cette permission précaire ne saurait pourtant remplacer l'octroi d'un droit de passage limité à des transports exceptionnels (cf. ATF 107 II 323 consid. 4 et les auteurs cités), la recourante ne limite pas ses prétentions à un tel accès. Dans ces conditions et vu le pouvoir de cognition limité de la cour de céans, il n'y a pas lieu d'examiner son éventuelle concession; le caractère prétendument impraticable du chemin, invoqué par la recourante, n'apparaît donc pas décisif.

4.

En définitive, le recours est rejeté aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Juge unique de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 19 janvier 2022

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

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso