

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



5A_356/2017

Arrêt du 18 décembre 2017 **Ile Cour de droit civil**

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Herrmann et Bovey.
Greffière : Mme Feinberg.

Participants à la procédure

A. _____,
représentée par Me Dominique Erard, avocate,
recourante,

contre

1. **B.B.** _____,
2. **C.B.** _____,
tous les deux représentés par Me Marc-André Nardin,
avocat,
intimés.

Objet

droit de passage nécessaire,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal du canton de Neuchâtel du 22 mars 2017
(CACIV.2016.40/ctr).

Faits :

A.

A.a B.B._____ (1943) et C.B._____ (1945) ont acquis, le 7 décembre 1981, la parcelle n° xxxx du cadastre de U._____, sise rue V._____ n° aa, comprenant une habitation de 105 m². Ladite parcelle bénéficie notamment d'une servitude de passage à pied et à chars sur la subdivision n° xx de la parcelle n° yyyy.

Le terrain situé sur Y._____, entre les rues V._____ et W._____, est en forte pente (30 à 35%). La villa des époux B._____ se situe à peu près à mi-pente entre les deux rues et tout en haut de la parcelle n° xxxx. On ne peut y accéder, à l'heure actuelle, qu'à pied, en gravissant un escalier de 76 marches. L'escalier prend naissance immédiatement au-delà de l'amorce d'un chemin – sur lequel s'exerce la servitude susmentionnée – qui monte, en pente plus ou moins régulière et selon un tracé sinueux, jusqu'à l'immeuble sis rue V._____ n° bb et dessert également les immeubles sis rue V._____ n°s cc et dd, se situant eux aussi sur la parcelle n° yyyy, de même que la maison occupant la parcelle n° zzzz, plus à l'ouest.

A.b Le 22 mai 2004, C.B._____ a demandé à A._____, récemment devenue propriétaire de la parcelle n° yyyy, s'il était envisageable d'acquérir d'elle une parcelle de terrain ou d'obtenir un droit de passage, pour permettre à sa femme et lui d'accéder en automobile à leur villa, faute de quoi l'âge les contraindrait probablement à quitter cette habitation. Il a réitéré sa demande le 21 septembre 2009. A._____ a répondu ne pas pouvoir donner suite à sa requête.

B.

Après échec d'une tentative de conciliation et délivrance d'une autorisation de procéder, le 21 mars 2012, les époux B._____ ont ouvert action contre A._____ devant le Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz (ci-après: le Tribunal civil), concluant à ce qu'elle soit condamnée à leur accorder un droit de passage nécessaire, à pied et pour tous véhicules, au profit de la parcelle n° xxxx et à charge de la parcelle n° yyyy, selon assiette à déterminer par le tribunal. Ils offraient la somme de 14'000 fr. à titre de pleine indemnité.

Le 1^{er} octobre 2014, l'ingénieur D._____ a rendu son rapport d'expertise. Il a déposé un rapport complémentaire le 31 mars 2015.

Par jugement du 11 avril 2016, le Tribunal civil a rejeté la demande.

Par arrêt du 22 mars 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel a partiellement admis l'appel des époux B._____, condamné A._____ à accorder un droit de passage nécessaire, à pied et pour tous véhicules, grevant le bien-fonds n° yyyy au profit de l'immeuble n° xxxx, selon le tracé retenu par l'arrêt et contre paiement d'une pleine indemnité de 35'000 fr., a invité le Conservateur du registre foncier à procéder à l'inscription du droit de passage et a donné acte aux parties du fait que les demandeurs assumeraient les frais de construction du tronçon nouveau sur lequel s'exercerait le passage, ladite construction devant au demeurant faire l'objet d'une convention préalable quant à son tracé exact, au revêtement utilisé, aux écoulements et aux éventuelles mesures de sécurisation. L'autorité cantonale a en outre réparti les frais judiciaires de première et deuxième instances à raison de 4/5 à la charge de A._____ et de 1/5 à la charge des époux B._____ et a condamné A._____ à verser à ceux-ci la somme de 6000 fr. à titre de dépens pour la procédure cantonale.

C.

Par acte du 9 mai 2017, A._____ exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à la réforme de l'arrêt querellé en ce sens que la demande des intimés visant à l'obtention d'un passage nécessaire est rejetée (ch. 2). En cas d'octroi du droit de passage, elle conclut subsidiairement à ce que le montant de la pleine indemnité soit arrêté à 50'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 22 mars 2017 (ch. 3), à ce que le Conservateur du registre foncier soit invité à procéder à l'inscription du droit de passage si la recourante ne s'exécute pas dans un délai de 10 jours suivant le paiement de l'indemnité (ch. 4), à ce qu'il soit donné acte aux parties que les intimés assumeront les frais de construction et d'entretien du nouveau tronçon sur lequel s'exercera le passage et qu'ils sont au surplus condamnés, en cas de construction de la route prévue, à consolider à leurs frais le terrain grevé et ses abords, aussi bien en aval qu'en amont, conformément aux règles de l'art (ch. 5), à ce que les frais judiciaires de première et deuxième instances de 20'811 fr. 15 soient mis entièrement à la charge des intimés (ch. 6) et à ce que ceux-ci soient condamnés à lui verser une indemnité de dépens de 10'000 fr. pour les deux instances can-

tonales (ch. 7). Plus subsidiairement aux ch. 5 à 7, elle conclut à ce qu'il soit donné acte aux parties que les intimés assumeront les frais de construction et d'entretien du nouveau tronçon sur lequel s'exercera le passage, la cause étant pour le surplus renvoyée en première instance pour instruction et jugement quant au tracé exact, au revêtement utilisé, aux écoulements et aux mesures de sécurisation du terrain (ch. 8), à ce que les frais judiciaires de la procédure cantonale soient partagés par moitié entre les parties (ch. 9) et à ce que les dépens de première et deuxième instances soient compensés (ch. 10). Plus subsidiairement encore, elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Invités à se déterminer sur la requête d'effet suspensif assortissant le recours, les intimés ont acquiescé à son octroi et la cour cantonale a indiqué n'avoir pas d'observations à formuler.

D.

Par ordonnance du 17 mai 2017, le Président de la II^e Cour de droit civil a admis la requête d'effet suspensif.

Sur le fond, les intimés ont conclu au rejet du recours et l'autorité cantonale s'est référée à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Déposé en temps utile (art. 46 al. 1 let. a et 100 al. 1 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 al. 1 et 2 LTF), dans une contestation de nature pécuniaire. Comme le démontre la recourante, il ressort du dossier cantonal que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours en matière civile est donc recevable. Il s'ensuit que le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (art. 113 LTF).

2.

2.1 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). Cela étant, eu égard à l'exigence

de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer 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). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). Il ne peut en particulier pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence).

3.

3.1 La cour cantonale a retenu que les intimés n'étaient pas déchus de leur droit de requérir le passage litigieux, dès lors qu'ils n'avaient pas provoqué l'état de nécessité de manière délibérée. Même si on ignorait tout de la procédure d'autorisation de construire intervenue en 1937 et qu'il était évident que les principes d'aménagement et d'équipement avaient beaucoup évolué depuis lors, il demeurerait que la parcelle n° xxxx bénéficiait d'un accès à la voie publique et qu'elle répondait à la définition du terrain équipé au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. Examinant ensuite si la nécessité d'un passage pouvait être admise sous l'angle du droit civil, la juridiction précédente a considéré que, quand bien même l'installation d'un ascenseur extérieur n'était pas d'un coût démesuré selon l'expertise, un tel aménagement ne pouvait être considéré comme suffisant. En effet, pour la vie sociale de personnes d'un certain âge, cette solution était un pis-aller et n'était pas propre à éviter " un sentiment d'isolement, voire d'enfermement " compte

tenu de la lenteur de l'ascenseur (neuf minutes pour acheminer deux couples jusqu'à la villa) et du fait que le transport d'objets resterait malaisé. Quant à des occupants de l'immeuble en possession d'une pleine capacité de mouvement, ils verraient dans un tel ascenseur un aménagement peu utile, qui ne dissiperait pas du tout l'impression d'inconfort liée à la difficulté d'accès. La parcelle ne bénéficiait dès lors pas d'un accès adapté, selon les conceptions actuelles, à une maison d'habitation. Par ailleurs, l'aménagement d'une route en lacets depuis la rue V. _____ sur la parcelle n° xxxx semblait exclu par le boisement comme par la pente et n'avait pas été allégué par la recourante, pas plus que la possibilité éventuelle d'accéder à la villa par la rue W. _____, en traversant l'extrémité ouest de la parcelle n° www. Quant au passage à travers la partie inférieure de ladite parcelle – que la commune de U. _____ était prête à admettre –, l'expert considérait que cette solution, impliquant une descente à angle droit sur la route cantonale avec une pente de 20 à 28%, n'était pas recommandable et ne serait peut-être pas acceptée par le service cantonal compétent, sans que les parties remettent en cause cette appréciation. La juridiction précédente a ainsi admis la nécessité d'un passage empruntant la parcelle n° yyyy.

3.2 La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 694 CC. Elle fait tout d'abord valoir que les intimés seraient déchus de leur droit de réclamer le passage litigieux, dès lors qu'ils ont acquis leur propriété en connaissance de cause, qu'ils se sont accommodés de la situation pendant à tout le moins 23 ans et qu'ils ne font pas valoir un changement objectif de circonstances. Se référant à l'arrêt publié aux ATF 136 III 130, la recourante soutient ensuite, s'agissant de la suffisance de l'accès et de la nécessité du passage, que la cour cantonale violerait le droit fédéral en considérant que l'art. 694 CC impose systématiquement et inconditionnellement de pouvoir, en zone urbaine, se rendre en voiture à la porte de sa maison. L'accès serait en l'espèce suffisant puisqu'il permet d'accéder à la parcelle des intimés, que celle-ci est accessible par la voie publique et qu'une place de parc peut être aménagée à côté des escaliers. Le passage réclamé ne servirait ainsi qu'à améliorer une voie d'accès existante mais pas entièrement satisfaisante. L'accès étant suffisant en l'état, cela serait a fortiori le cas si un ascenseur extérieur était aménagé. En effet, les intimés formant un seul couple, il serait " tout à fait curieux " d'examiner la durée du trajet pour deux couples, comme l'a fait l'autorité cantonale. Sur la base des paramètres retenus par celle-ci, la durée du trajet pour le couple serait en réalité d'à peine plus de trois minutes. Le transport d'objets ne poserait quant à lui pas problème, dès lors que la charge

utile de l'ascenseur serait de 225 kg. Quoi qu'il en soit, même en retenant un trajet de neuf minutes, cette durée ne serait pas longue au point de rendre l'accès impraticable. Le critère de l'âge des propriétaires serait en outre dénué de pertinence, la question du caractère suffisant ou non de l'accès devant être examinée à l'aune de critères objectifs. Or, ceux-ci démontreraient que l'accès est suffisant au sens de la jurisprudence. La recourante n'aurait dès lors pas à sacrifier une partie de sa propriété pour dissiper l'inconfort de ses voisins, desquels on pourrait raisonnablement attendre la construction d'un ascenseur dont le coût est raisonnable.

3.3 En substance, les intimés soutiennent qu'ils ont acquis un bien-fonds déjà construit, de sorte qu'on ne pourrait leur reprocher d'avoir créé délibérément un besoin d'accès et qu'ils ne seraient ainsi pas déchus de leur droit de réclamer le passage litigieux. Selon eux, le seul fait qu'ils puissent accéder en voiture à la limite de leur parcelle n'exclurait pas que les conditions d'un droit de passage soient réunies, les circonstances du cas concret étant déterminantes. Se référant à l'arrêt 5C.327/2001 du 21 mars 2002 – dont l'état de fait serait comparable à celui de la présente cause, alors que tel ne serait pas le cas de l'arrêt publié aux ATF 136 III 130 –, ils font valoir que l'accès à leur habitation s'effectue grâce à un escalier qui ne pourrait que difficilement être emprunté par des personnes à mobilité réduite ou transportant des objets encombrants. Par ailleurs, le terrain ne bénéficierait pas d'un accès suffisant sous l'angle du droit public, dès lors que la sécurité du trafic ne serait, en particulier, pas garantie. Enfin, l'argumentation de la recourante en lien avec la construction d'un ascenseur extérieur contreviendrait à la jurisprudence selon laquelle on doit pouvoir accéder sans difficultés à une habitation, l'estimation de l'expert du coût de construction d'une telle installation étant au demeurant beaucoup trop basse.

3.4

3.4.1 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 ", de sorte que, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes (ATF 136 III 130 consid. 3.1; arrêts 5A_658/2015 du 14 mars 2017 consid. 3.2.2.2 non publié in ATF 143 III 261; 5A_931/2015 du 10 juin 2016 consid. 3.3.1). 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; arrêts 5A_658/2015 précité consid. 3.2.2.2 non publié in ATF 143 III 261; 5A_931/2015 précité consid. 3.3.1). La simple opportunité d'améliorer une voie d'accès existante, mais qui n'est pas absolument satisfaisante, ne fonde pas le droit au passage nécessaire, pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire (ATF 120 II 185 consid. 2a; 93 II 167 consid. 2; arrêts 5A_658/2015 précité consid. 3.2.2.2 non publié in ATF 143 III 261; 5A_410/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1). 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 références; arrêt 5A_658/2015 précité consid. 3.2.2.2 non publié in ATF 143 III 261). Le Tribunal fédéral a déjà dû régulièrement examiner les prétentions visant à l'octroi d'un passage nécessaire pour accéder à des maisons d'habitation situées sur des terrains particulièrement en pente. Or, la seule conclusion que l'on peut tirer de la jurisprudence est que l'existence d'une situation de nécessité au sens de l'art. 694 CC dépend des circonstances du cas concret (arrêt 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.3).

3.5

3.5.1 En tant que la recourante se réfère à des éléments qui ne ressortent pas de la décision querellée sans soulever de grief d'arbitraire à cet égard – par exemple lorsqu'elle indique que la charge utile de l'ascenseur envisagé serait de 225 kg –, sa critique ne remplit pas les exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF, partant est irrecevable (cf. *supra* consid. 2.2).

Il en va de même du grief des intimés concernant l'estimation des coûts de construction de l'ascenseur, dès lors qu'ils se contentent d'affirmer que l'estimation effectuée par l'expert serait beaucoup trop basse et qu'ils ne démontrent pas le caractère insoutenable de l'appréciation de la juridiction précédente, qui a retenu que le coût d'un tel aménagement n'était pas démesuré (cf. *supra* consid. 2.2). Les intimés ne reprochent au demeurant pas à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 316 al. 3 CPC en rejetant, sur la base de cette disposition, leur réquisition de nou-

velle expertise sur le coût des travaux à réaliser (art. 42 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1).

Dans la mesure où ils soutiennent que l'accès actuel à leur habitation serait insuffisant au regard des exigences du droit public, les intimés se fondent sur des faits – en particulier quant à la sécurité du trafic – qui ne sont nullement constatés dans l'arrêt attaqué, de sorte que leur critique à cet égard est d'emblée irrecevable (cf. *supra* consid. 2.2).

3.5.2 En l'occurrence, contrairement à ce que soutient la recourante, la cour cantonale ne consacre pas, dans l'arrêt querellé, un droit absolu à accéder en voiture jusqu'à la porte du logement, mais a estimé qu'au vu des circonstances concrètes, la parcelle des intimés ne bénéficiait pas d'un accès adapté à une maison d'habitation. Sur ce point, la critique de la recourante est dès lors infondée.

Pour le surplus, il est établi que la parcelle n° xxxx bénéficie, en son extrémité sud, d'un accès à la voie publique grâce au droit de passage à pied et à chars grevant le bien-fonds n° yyyy. Pour se rendre à l'habitation des intimés, il faut toutefois encore emprunter un escalier de 76 marches situé sur la parcelle n° xxxx, qui prend naissance immédiatement au-delà de l'amorce du chemin sur lequel s'exerce la servitude précitée, la dénivellation entre le bas de l'escalier et la villa étant d'une douzaine de mètres. Le point de savoir si un tel accès correspond, dans sa présente configuration, aux besoins actuels d'une maison d'habitation peut rester ouvert. En effet, il ressort des constatations de fait de l'arrêt querellé – qui ne sont pas remises en cause par les intimés de manière conforme aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. *supra* consid. 2.2 et 3.5.1) – qu'une place de parc peut être aménagée au bas des escaliers et que l'installation d'un ascenseur extérieur apparaît réalisable sans coût démesuré. Le passage existant apparaît dès lors raisonnablement susceptible d'être amélioré pour permettre une utilisation du fonds conforme à sa destination. La présente cause se distingue ainsi de l'arrêt du Tribunal fédéral cité par les intimés, dans lequel de tels aménagements n'étaient pas envisageables (arrêt 5C.327/2001 du 21 mars 2002 consid. 3d). Certes, une fois effectuées, les améliorations précitées ne dissiperont vraisemblablement pas toute impression d'inconfort pour les intimés. Toutefois, les inconvénients liés à ces nouveaux aménagements internes – en particulier la relative lenteur de l'ascenseur extérieur – n'apparaissent, en l'espèce, pas sérieux au point de considérer que l'accès à la voie publique serait très entravé, étant au surplus rappelé qu'un passage nécessaire ne peut être octroyé à la seule fin de rendre plus commode

un passage existant (cf. *supra* consid. 3.4.1). Dans ces circonstances, la cour cantonale a violé l'art. 694 CC en retenant que la parcelle ne bénéficiait pas d'un accès adapté à une maison d'habitation, les conditions d'octroi très strictes d'un passage nécessaire (cf. *supra* consid. 3.4.1) n'étant clairement pas remplies en l'espèce.

Les éléments qui précèdent scellent le sort du litige. Les critiques subsidiaires formulées par la recourante en cas d'octroi du droit de passage litigieux sont sans objet.

4.

En conclusion, le recours constitutionnel est irrecevable. Le recours en matière civile est admis dans la mesure de sa recevabilité; l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que la demande des intimés tendant à l'obtention d'un droit de passage nécessaire est rejetée. Les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des intimés, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF; art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). La cause est renvoyée à la juridiction précédente pour qu'elle procède à une nouvelle répartition des frais et dépens de la procédure cantonale (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est admis dans la mesure où il est recevable et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que la demande des intimés tendant à l'obtention d'un passage nécessaire est rejetée.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'500 fr., sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

4.

Une indemnité de 4'000 fr., à verser à la recourante à titre de dépens, est mise à la charge des intimés, solidairement entre eux.

5.

La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure antérieure.

6.

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

Lausanne, le 18 décembre 2017

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

Le Président :

La Greffière :

von Werdt

Feinberg