Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 136/2009

Arrêt du 19 novembre 2009
IIe Cour de droit civil

Composition
Mmes et MM. les Juges Hohl, Présidente,
Escher, L. Meyer, Jacquemoud-Rossari et von Werdt.
Greffière: Mme de Poret.

Parties
A._____,
représentée par Me François Bellanger, avocat,
recourante,

contre

1. époux B._____,
représentée par Me Jean-Pierre Wavre, avocat,
2. C._____,
intimés.

Objet
passage nécessaire,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 16 janvier 2009.

Faits:

A.
A.a A._____ est propriétaire de la parcelle no 2150, d'une surface de 1'493 m2, sise sur le territoire de la commune de E._____. Ce bien-fonds est issu de la division, dans le sens de la longueur, de la parcelle no 255, qui appartenait en copropriété aux époux D._____, les parents de A._____. Par actes des 30 septembre et 27 octobre 2004, ceux-ci ont fait donation à leur fille de la parcelle no 2150, eux-mêmes demeurant propriétaires de la surface restante, laquelle porte désormais le no 2149.

Les époux B._____ sont propriétaires de la parcelle no 1587, également située à E._____. Cette parcelle est contiguë au bien-fonds dont A._____ est désormais propriétaire. Les époux F._____ sont propriétaires de la parcelle no 1586, tandis que le bien-fonds no 1585 appartient à C._____. Les parcelles no 1585 à 1587 sont contiguës. Pour accéder à leurs villas respectives, les propriétaires desdites parcelles empruntent une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, grevant les parcelles nos 1585 et 1586. Au-dessus des parcelles nos 1585 à 1587, parallèlement aux parcelles appartenant à A._____ et à ses parents, se trouve la parcelle no 1649, propriété de l'hoirie G._____.
A.b Avant de procéder à la division du bien-fonds no 255, les époux D._____ projetaient de construire pour leur fille une villa familiale qui devait se situer au sud de la parcelle no 255, sur le terrain portant aujourd'hui le no 2150.

Au début de l'année 2000, D._____ s'est adressé aux propriétaires des parcelles nos 1649 et 1585 à 1587 afin d'obtenir l'octroi d'un droit de passage pour assurer à la future villa un accès suffisant à la voie publique. Cet accès devait s'exercer sur le chemin de servitude longeant lesdites parcelles et nécessitait la prolongation de celui-ci sur une distance de 6 mètres. Si les époux F._____ ont indiqué accorder le droit de passage demandé, l'hoirie G._____, C._____ et les époux B._____ en ont toutefois refusé la concession. L'octroi de cette servitude privait en particulier les époux B._____ de la faculté de se garer en cul-de-sac, entraînant ainsi la suppression de plusieurs places de parking.
Le Département de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement (ci-après DAEL) du canton de Genève a accordé l'autorisation de construire la villa projetée le 14 novembre 2001, conformément aux plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation de construire, qui prévoyaient la création d'un passage pour véhicules et piétons permettant la desserte de l'habitation en passant au travers de la partie amont de la parcelle appartenant aux époux D._____.

La villa a été construite en utilisant un passage temporaire au travers d'un fonds voisin, désormais construit.

En 2003, préalablement à la division du bien-fonds no 255, les époux D._____ ont pris l'engagement irrévocable de constituer, au profit des époux A._____, une servitude personnelle de passage à pied et à véhicules, selon un plan de servitude à établir.

D'après A._____, la topographie des lieux a rendu impossible l'exécution de ce projet, en raison d'une dénivellation de 8 mètres existant entre la partie amont de la parcelle de ses parents et le lieu d'implantation de sa nouvelle construction. Cet avis est contesté par les époux B._____.

Par courrier du 3 juin 2003, les époux D._____ ont à nouveau sollicité C._____, les époux B._____ et l'hoirie G._____ en vue de l'octroi d'une servitude de passage. Ceux-ci ont renouvelé leur opposition.

B.
B.a Par jugement du 22 novembre 2007, le Tribunal de première instance du canton de Genève a admis l'attribution, en faveur de la parcelle no 2150, d'un passage nécessaire à chars et à talons (ch.1). La servitude, d'une largeur de 3,5 mètres sur toute la longueur de la limite entre les parcelles nos 1649 et 1587, était toutefois mise à la seule charge de la parcelle appartenant aux époux B._____ (parcelle no 1587), C._____ ayant en effet accepté l'octroi de la servitude en cours de procédure et l'action dirigée contre l'hoirie G._____ ayant été retirée. En contrepartie de la servitude, une indemnité d'un montant de 13'470 fr. devait être versée aux époux B._____ (ch. 2). Le Tribunal de première instance a également donné acte à C._____ de ce qu'il acceptait la constitution de la servitude litigieuse, à charge de sa parcelle (ch. 4).

Le Tribunal de première instance a procédé à différentes mesures d'enquêtes. Il a ainsi entendu l'ingénieur civil ayant procédé au calcul du béton armé pour la construction de la villa de A._____, procédé à une inspection des lieux et ordonné une expertise immobilière par un architecte, le chargeant de déterminer le montant de l'indemnité à verser aux époux B._____.
B.b Statuant sur appel des époux B._____, la Cour de justice l'a admis par arrêt du 16 janvier 2009, déboutant A._____ de toutes ses conclusions à l'encontre des époux B._____ et annulant le ch. 4 du jugement de première instance, aux termes duquel il était donné acte à C._____ de ce qu'il acceptait la constitution de la servitude litigieuse.

C.
A._____ (ci-après la recourante) exerce, le 23 février 2009, un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre ce dernier arrêt. Elle conclut à son annulation et, principalement, à ce qu'une servitude de passage à char et à talons soit inscrite en faveur de sa parcelle, à charge de celle des époux B._____ et en contrepartie d'une indemnité de 13'740 fr.; elle demande également à ce qu'il soit donné acte à C._____ de ce qu'il accepte la constitution de ladite servitude à charge de sa parcelle. Subsidiairement, la recourante demande le renvoi de l'affaire à l'autorité précédente pour instruction complémentaire.

Invités à se déterminer, les époux B._____ (ci-après les intimés) ont conclu à ce que la recourante et C._____ soient déboutés de toutes leurs conclusions. Ce dernier n'a pas présenté d'observations et la cour cantonale s'est quant à elle référée aux considérants de son arrêt.

D.
Le 19 novembre 2009, le Tribunal fédéral a délibéré sur le recours en séance publique.

Considérant en droit:

1.
L'arrêt entrepris déboute la recourante de ses conclusions en inscription d'une servitude de passage nécessaire à char et à talons. Il s'agit ainsi d'une décision finale (art. 90 LTF), de nature civile (art. 72 al. 1 LTF) et pécuniaire (ATF 92 II 62; 80 II 311 consid. 1; 5C.302/2006 du 20 septembre 2007 consid. 2, non publié in: ATF 134 III 49; 5C.246/2004 du 2 mars 2005 consid. 1, non publié in: JdT 2005 I 140). Conformément à l'art. 74 al. 1 let. b LTF, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, on retient l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 95 II 17 consid. 1; 92 II 64 consid. 2; 82 II 123 consid. 1; 81 II 193 consid. 1). Il ressort de l'arrêt attaqué que le droit de passage litigieux procurerait une valeur de l'ordre de 180'000 fr. à la parcelle de la recourante, si bien qu'il faut admettre que la valeur litigieuse est atteinte. Rendue de surcroît par l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), la décision a été attaquée dans le délai prévu par la loi (art. 100 al. 1 LTF), par la partie qui a
succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF), de sorte que le recours en matière civile est recevable.

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 ces faits ont été établis 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 entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire que les constatations de fait sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2), doit satisfaire au principe d'allégation (Rügeprinzip, principio dell'allegazione). Il doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation. Le Tribunal fédéral n'examine en effet de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés, c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (ATF 133 IV 286 consid. 1.4; 133 II 249 consid. 1.4.2).

3.
La recourante reproche avant tout à la cour cantonale d'avoir arbitrairement constaté certains faits.

3.1 Elle prétend d'abord qu'en tant que les plans déposés à l'appui de sa requête d'autorisation de construire n'auraient pas été en possession des juges cantonaux, ceux-ci ne pouvaient retenir, sans arbitraire, que lesdits plans projetaient la dévestiture de sa villa par la parcelle no 2149. La recourante ayant elle-même affirmé devant le Tribunal de première instance (allégué 6 de la demande) que les plans annexés à sa requête d'autorisation de construire prévoyaient l'accès au travers de la parcelle no 2149, elle ne saurait reprocher à la Cour de justice d'avoir arbitrairement repris cette allégation en établissant les faits.
Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient la recourante, la cour cantonale pouvait parfaitement retenir, sans arbitraire, que le DAEL avait délivré l'autorisation en prévoyant cet accès. Le DAEL n'ayant en effet émis aucune remarque quant au chemin d'accès tel qu'il était projeté par la recourante, il n'était pas manifestement infondé d'en déduire que le département considérait ainsi que sa faisabilité ne soulevait pas de difficultés particulières.

3.2 La recourante prétend également qu'il y aurait une contradiction complète entre les éléments de fait que la

Cour de justice retiendrait dans sa partie "En droit" pour justifier son raisonnement et ceux qu'elle aurait jugés pertinents dans sa partie "En fait". La cour cantonale aurait en effet affirmé, dans ses considérants juridiques, que la recourante n'avait pas explicité les circonstances dans lesquelles elle avait abandonné le projet d'accès initial alors qu'elle aurait pourtant retenu, en fait, que la recourante avait déclaré que la topographie des lieux rendait l'exécution du projet impossible. Contrairement à ce que soutient la recourante, l'arrêt entrepris ne contient aucune contradiction entre ses considérants factuels et juridiques. La raison qui a incité la recourante à abandonner son projet initial - à savoir le caractère prétendument impraticable de l'accès au travers de la parcelle de ses parents - n'est pas contestée. La cour cantonale a néanmoins considéré, dans son raisonnement juridique, que le caractère impraticable n'avait pas été concrètement démontré par la recourante.

4.
La recourante sollicite l'octroi d'un passage nécessaire sur la parcelle de ses voisins (art. 694 CC), prétendant que la voie d'accès telle que prévue dans l'autorisation de construire serait impraticable. Il s'ensuit que le litige a trait non seulement aux conditions d'octroi d'un droit de passage nécessaire, mais qu'il pose aussi des questions relatives aux liens existant entre le droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 al. 1 CC et le droit public de la construction et de l'aménagement du territoire.

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" (ATF 114 II 230 consid. 4a p. 236), 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 120 II 185 consid. 2a et les arrêts cités). 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 105 II 178 consid. 3b; 80 II 311 consid. 2 et les références).

4.2 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 (p. ex. : ATF 84 II 614, Gemeinde Schwyz; 85 II 392, Stadt Berne; 105 II 178, Stadt Rapperswil): 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 (cf. Peter Liver, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1967, Sachenrecht, Revue de la Société des juristes bernois [RSJB]105/1969 p. 4). L'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (loi 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 (p. ex: ATF 110 II 17, Commune de Meyrin; 110 II 125, Stadtgemeinde Maienfeld; 117 II 35, Gemeinde Naters); ce sont toutefois essentiellement des questions liées aux rapports entre le droit privé et le droit public qui se posent aujourd'hui (cf. CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, Aktuelle Tendenzen
im Grunddienstbarkeitsrecht, Le notaire bernois [NB]1999, p. 1 ss, p. 7 à 12). Ainsi, lorsqu'il définit la notion de l'utilisation ou de l'exploitation conforme à la destination de l'immeuble - notion dont dépend le passage nécessaire -, le Tribunal fédéral se réfère généralement à des prescriptions de droit public. Si le bien-fonds est situé en zone à bâtir, la construction d'une maison d'habitation est une utilisation dudit fonds conforme à sa destination (cf. ATF 85 II 392 consid. 1a p. 397; 120 II 185 consid. 2b p. 186 sv.). Lorsque certaines formes d'utilisation nécessitent une autorisation (par ex. agrotourisme), le juge civil est lié par la décision administrative de l'autorité compétente, à moins que celle-ci ne soit absolument nulle; il devra en revanche examiner toutes les autres conditions d'octroi du droit de passage nécessaire (arrêt 5C.91/2005 du 11 octobre 2005 consid. 1.1, publié: in Revue Suisse du Notariat et du Registre foncier [RNRF]88/2007 p. 127 sv.).

4.3 La question qui se pose en l'espèce consiste à déterminer si un bien-fonds, qui doit avoir un accès en vertu du droit public, peut bénéficier d'un droit de passage nécessaire.
4.3.1 Le zonage devrait avoir pour conséquence que, dans une zone à bâtir, les biens-fonds soient équipés con-

formément au plan et que les passages nécessaires soient ainsi superflus. En réalité, il arrive toujours que des parcelles destinées à la construction ne disposent pas d'un accès suffisant à la voie publique. La jurisprudence renvoie alors le propriétaire foncier à recourir en premier lieu aux institutions du droit public. Si des moyens de droit public permettent d'obtenir un équipement convenable, un passage nécessaire est en général superflu (ATF 120 II 185 consid. 2c p. 187; 121 I 65 consid. 4b p. 70). Le propriétaire qui prétend à l'octroi d'un tel droit de passage doit dès lors démontrer qu'il a tout entrepris - sans succès - pour obtenir un accès à son bien-fonds sur la base des normes de droit public applicables (arrêt 5C.64/2000 du 4 avril 2000 consid. 3a, publié in: Rivista di diritto amministrativo e tributario ticinese [RDAT]2001 II Nr. 34 p. 151).
4.3.2 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 121 I 65 consid. 4a p. 69 sv.). 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 (arrêt 1C 376/2007 du 31 mars 2008 consid. 4.4, résumé in: Raum&Umwelt, VLP-ASPAN 2/09 p. 16).
4.3.3 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 pour satisfaire aux exigences plus strictes que le droit public imposerait (ATF 85 II 392 consid. 2 p. 400 sv.; 105 II 178 consid. 3d p. 182; 110 II 17 consid. 2a p. 19; 117 II 35 consid. 2 p. 37). 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 (cf. ATF 93 II 167 consid. 2 p. 168 sv.; 110 II 125 consid. 5 p. 127; arrêts 5C.142/2003 du 28 août 2003 consid. 2.4, publié in: RNRF 85/2004 p. 313; 5C.225/2003 du 23 décembre 2003 consid. 7.1, publié in: Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG 23/2004 p. 75). 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 5C.225/2003 consid. 7.3, publié in: ZGRG 23/2004 p. 76).
4.3.4 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 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. Il convient néanmoins de réserver une éventuelle nullité de l'autorisation de construire; de même, il convient de prendre en considération le fait que l'autorité qui délivre l'autorisation décide généralement de l'existence d'un accès suffisant avant l'exécution des travaux de construction, en se fondant sur les documents annexés à la requête et suite à une inspection des lieux. Si des modifications au projet approuvé s'imposent, pour des raisons techniques ou pour d'autres causes objectives, le juge civil doit les examiner.

5.
Il ressort des faits établis par la dernière instance cantonale - dont la recourante ne parvient pas à démontrer l'arbitraire (consid. 3 supra) -que le projet de construction de la villa prévoyait la desserte de cette dernière au travers de la parcelle no 2149 et que le DAEL a accepté ce chemin d'accès dans son autorisation de construire. Celle-ci n'est pas manifestement nulle et la recourante ne soutient pas qu'elle le serait. Le juge civil y est donc

lié. Pour que la recourante puisse prétendre à l'octroi d'un passage nécessaire sur la parcelle de ses voisins, il faudrait, ainsi qu'elle le soutient, que des raisons techniques rendent impossible l'accès autorisé par l'autorité administrative.

6.
6.1 Au regard des enquêtes menées en instance inférieure, la cour cantonale a jugé qu'il n'était pas suffisamment établi que la création de l'accès initialement prévu ne fût "ni possible ni insuffisante" pour les besoins du bien-fonds de la recourante. Elle en a déduit que cette dernière disposait ainsi de la possibilité de créer un chemin carrossable au travers de la parcelle de ses parents et qu'elle ne pouvait dès lors prétendre à l'attribution d'un passage nécessaire sur la propriété des intimés. Il s'ensuivait que devenait sans objet le ch. 4 du jugement de première instance, aux termes duquel il était donné acte à l'intimé C._____ de ce qu'il acceptait la constitution de la servitude litigieuse, à charge de sa parcelle.

6.2 La recourante critique avant tout l'appréciation des déclarations de l'ingénieur civil et de l'expert judiciaire effectuée par la Cour de justice, appréciation qui a amené cette juridiction à conclure qu'il n'était pas suffisamment établi que l'accès par la parcelle no 2149 ne fût ni possible, ni insuffisant, et qu'il était envisageable sans frais disproportionnés. La recourante relève que la mission de l'expert n'était pas d'examiner si un passage sur la parcelle no 2149 était possible, mais qu'elle consistait à déterminer l'indemnité à payer aux intimés dans l'éventualité où un passage devrait leur être accordé. En tant qu'il ne devait pas se prononcer sur cette éventualité, l'expert n'avait donc pas examiné cette question. Par ailleurs, au cours de la procédure de première instance, il était apparu évident que le passage sur la parcelle des intimés était le seul praticable. La recourante reproche donc à la Cour de justice de ne pas avoir instruit la question de la faisabilité du passage sur la parcelle no 2149. Face aux faits dont elle disposait, la cour cantonale n'avait que deux choix: soit elle ordonnait une expertise de la faisabilité d'un éventuel chemin sur la parcelle no 2149 afin d'établir, de manière contradictoire, la possible réalisation de celui-ci, soit elle jugeait, ainsi que l'avait fait le Tribunal de première instance, que tant le témoignage de l'ingénieur civil que les remarques de l'expert confirmaient le caractère impraticable d'un tel chemin, et rejetait ainsi l'appel. Faute d'avoir effectué ce choix, la Cour de justice aurait ainsi violé le droit fédéral, de même que le droit d'être entendue de la recourante.

Les intimés se contentent d'affirmer que, si la réalisation du passage au travers de la parcelle des parents de la recourante est certes plus difficile et plus coûteuse, elle n'en est toutefois pas impossible. C'est donc à juste titre que les juges cantonaux ont admis sa faisabilité.
6.2.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur le sort de la décision. L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (ATF 132 V 368 consid. 3.1; 131 I 153 consid. 3).
En l'absence de disposition spéciale contraire, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit privé fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences d'un échec de la preuve. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce même fait (ATF 126 III 189 consid. 2b p. 191 sv.; voir aussi ATF 132 III 689 consid. 4.5 p. 701 sv.; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24). Chaque partie a le droit de prouver les faits dont elle se prévaut (ATF 115 II 300 consid. 3 p. 303), pour autant qu'ils soient juridiquement pertinents au regard du droit fédéral applicable à la cause, que la partie les ait régulièrement allégués selon le droit cantonal de procédure et que l'offre de preuve correspondante satisfasse, quant à la forme et au délai, aux exigences de ce droit (ATF 126 III 315 consid. 4a p. 317; 122 III 219 consid. 3c p. 223 sv.). Pour le surplus, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves et il n'exclut pas non plus que le juge puisse, sur la base d'une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles, refuser l'administration d'une preuve
supplémentaire au motif qu'il la tient pour impropre à modifier sa conviction (ATF 131 III 222 consid. 4.3 p. 226; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 sv.).
Les prétentions découlant des art. 29 al. 2 Cst. et 8 CC se recoupent. Dans le recours en matière civile, il y a lieu de dénoncer la violation du droit à la preuve selon l'art. 8 CC, et non sur la base de l'art. 29 al. 2 Cst.,

lorsque, comme en l'espèce, le droit d'alléguer des faits et d'offrir des moyens de preuve pertinents est invoqué en relation avec un droit subjectif découlant d'une norme de droit matériel privé fédéral (arrêts 5A 403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1; 4C.66/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.1).
6.2.2 Le caractère praticable ou non du chemin initialement projeté par la recourante n'est pas établi: si l'ingénieur civil et l'expert ont évoqué les difficultés et/ou coûts engendrés par la construction du passage au travers de la parcelle de la recourante, ils n'ont toutefois pas exclu sa faisabilité. Entendu devant le Tribunal de première instance, l'ingénieur civil a en effet déclaré que la route d'accès présenterait une pente d'environ 16% après remblaiement, ce qu'il considérait excessif et dangereux en saison hivernale. L'expert judiciaire a quant à lui considéré que l'accès via la parcelle no 2149 était envisageable, mais onéreux, et sa faisabilité devait être contrôlée. Évaluant les témoignages de ces professionnels, les juges cantonaux ont parfaitement apprécié les doutes existant quant au caractère réalisable de l'accès envisagé, relevant qu'il n'était "pas suffisamment établi que la création de cet accès ne [fût]ni possible ni insuffisante" pour les besoins du fonds de la recourante. Celle-ci prétendant au contraire que, pour des raisons techniques, l'accès envisagé ne pouvait être aménagé, il lui appartenait d'apporter la preuve de cette allégation, conformément à l'art. 8 CC. Or, elle n'a jamais réclamé qu'une
expertise soit ordonnée à cet égard, ni ne prétend d'ailleurs avoir sollicité des autorités cantonales un tel moyen de preuve. La recourante soutient en revanche que la cour cantonale aurait dû ordonner d'office une telle expertise dans la mesure où elle n'était pas convaincue par les déclarations de l'ingénieur civil et de l'expert quant à la praticabilité du chemin. Dès lors qu'en droit fédéral, la question du passage nécessaire est régie par la maxime des débats, on ne saurait reprocher à l'autorité cantonale de ne pas avoir ordonné une expertise sans requête d'une partie en ce sens. La recourante n'invoque de surcroît aucune règle de procédure cantonale dérogeant en l'espèce à la maxime des débats et dont l'application arbitraire lui permettrait de fonder sa prétention.

7.
Dans une motivation subsidiaire, la Cour de justice a considéré que, dans l'hypothèse même où les conditions d'octroi d'un passage nécessaire devaient être réunies, la demande de la recourante était constitutive d'abus de droit et devait être en conséquence rejetée. Le sort du recours étant scellé par le précédent considérant, il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner ce second motif (ATF 130 III 321 consid. 6; 104 Ia 381 consid. 6a) que la recourante a également critiqué.

8.
En conclusion, le recours est rejeté, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1) Les époux B._____ ont droit à une indemnité de dépens pour les observations qu'ils ont présentées devant la Cour de céans (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
Une indemnité de 3'000 fr., à payer aux époux B._____ à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 19 novembre 2009
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Hohl de Poret