Urteilskopf

110 II 17

5. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 9 février 1984 dans la cause S.I. M. S.A. contre T. (recours en réforme)
Regeste (de):
Notweg (Art. 694 ZGB).

Der Grundeigentümer, der bauen will, darf seinen Nachbarn nicht zur Duldung einer Beeinträchtigung seines Grundstücks gestützt auf Art. 694 ZGB zwingen, weil polizeiliche Vorschriften einer genügenden Zufahrt zu den projektierten Bauten entgegenstehen (Bestätigung der Rechtsprechung).

Regeste (fr):
Passage nécessaire (art. 694 CC).

Le propriétaire désireux de construire n'a pas le droit de contraindre son voisin à subir un empiètement sur un fonds en vertu de l'art. 694 CC parce que des prescriptions de police privent d'accès suffisant les constructions projetées (confirmation de jurisprudence).

Regesto (it):
Passo necessario (art. 694 CC).

Il proprietario che intende costruire non ha diritto di costringere il proprio vicino a tollerare il passaggio su di un fondo in virtù dell'art. 694 CC per il fatto che prescrizioni di polizia privano la costruzione progettata di un accesso sufficiente (conferma della giurisprudenza).

Sachverhalt ab Seite 17

BGE 110 II 17 S. 17

A.- a) A l'entrée sud-est du village de Meyrin (Genève), entre la route cantonale No 6, dite route de Meyrin, et le chemin privé Léon-Guerchet, qui lui est parallèle, se trouvent côte à côte les parcelles 2197, propriété de l'Etat de Genève, 2198, propriété de K., et 2199, propriété de T., alors que les parcelles 2202 et 2196, propriété de la S.I. M. S.A., leur sont partiellement contiguës. Sur la parcelle 2202 passe le chemin privé Léon-Guerchet. Sur la parcelle 2196 sont érigés divers bâtiments. T. a l'intention de construire sur son fonds situé, sur son côté nord, en bordure de la route de Meyrin, deux bâtiments locatifs avec garages et places de parc extérieures, dont l'accès est prévu par le prolongement du chemin Léon-Guerchet, empiétant ainsi sur les parcelles 2202 et 2196. Dès 1972, une demande préalable d'autorisation de bâtir a été

BGE 110 II 17 S. 18

déposée. Le Département des travaux publics a émis un préavis favorable, le subordonnant toutefois, en ce qui concerne les accès, aux restrictions suivantes: - l'accès en voiture aux garages devra se faire uniquement par le chemin Léon-Guerchet, aucune sortie directe n'étant tolérée sur la route de Meyrin; - la commune de Meyrin n'envisage pas le transfert du chemin Léon-Guerchet au domaine public; il appartient à T. de demander à ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire. b) La S.I. M. S.A. ayant refusé de concéder le passage à l'amiable, T. a ouvert action contre elle en constitution d'un passage nécessaire sur les parcelles 2202 et 2196, offrant de payer une indemnité à fixer judiciairement. Le Tribunal de première instance du canton de Genève a rejeté l'action, la jugeant prématurée et non fondée, au motif qu'il n'était pas établi qu'une autre solution moins dommageable pur la défenderesse ne pourrait pas être adoptée. Le 27 avril 1979, la Cour de justice a constaté que T. n'avait pas d'autre possibilité d'accéder à sa parcelle que par le passage nécessaire demandé. Elle a donc annulé le jugement de première instance puis, "statuant à nouveau et sur partie", elle a - condamné la S.I. M. S.A. à accorder à T. le droit de passage sur la portion de la parcelle 2202 qui constitue un tronçon du chemin Léon-Guerchet parallèle à la route de Meyrin et sur une portion de la parcelle 2196 en prolongement dudit chemin avec une courbe en direction de la parcelle 2199, l'intérieur de la courbe aboutissant au point d'intersection des parcelles 2199 et 2196; - ordonné l'inscription au registre foncier moyennant paiement préalable de "l'indemnité qui sera fixée soit d'accord entre les parties, soit par une décision judiciaire définitive". Le recours en réforme adressé au Tribunal fédéral par la S.I. M. S.A. contre l'arrêt de la Cour de justice a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral le 4 octobre 1979, la décision cantonale ne constituant pas une décision finale au sens de l'art. 48 OJ (ATF 105 II 317 ss).

B.- Poursuivant la procédure, la Cour de justice a, le 13 mai 1983, rendu un second arrêt réglant l'assiette exacte du passage nécessaire et fixant l'indemnité allouée à la S.I. M. S.A.

C.- La S.I. M. S.A. a recouru en réforme au Tribunal fédéral. Elle a conclu à l'annulation des arrêts des 27 avril 1979 et 13 mai 1983, l'action de T. étant rejetée.

Le Tribunal fédéral a admis le recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Les conditions du passage nécessaire sont fixées par le droit privé, soit par l'art. 694 CC. La jurisprudence s'est montrée stricte dans l'application de cette disposition. Le passage nécessaire ne saurait être octroyé en fonction des exigences posées par le droit public pour l'obtention d'un permis de construire (ATF 105 II 179 ss, ATF 85 II 396 ss; ZBl 60, 1959, p. 306 ss; LIVER, in RJB 117, 1981, pp. 109-111). Ainsi le propriétaire qui dispose d'un passage suffisant ne peut invoquer l'art. 694 CC pour améliorer ce passage parce que l'autorité administrative l'exige pour délivrer un permis de construire. Le cas échéant, il en résultera pour le propriétaire concerné une restriction de ses possibilités de bâtir, voire un empêchement plus ou moins étendu. Il appartient alors au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement des biens-fonds, en particulier du point de vue de leur dévestiture, en fonction de l'intérêt public et des impératifs de la sécurité du trafic (ATF 105 II 182 consid. c). Le passage nécessaire exigible selon l'art. 694 CC n'ira donc parfois pas aussi loin que le commande le droit administratif de police des constructions (ATF 85 II 400 ss; LIVER, in RJB 96, 1960, pp. 427-430; Das Eigentum, Schweizerisches Privatrecht V/1, p. 271; KARIN CARONI-RUDOLF, Der Notweg, thèse Berne 1969, pp. 52-54). D'une manière générale, l'art. 694 CC n'est pas le moyen propre à assurer les meilleurs accès à un lotissement ou à des constructions (MEIER-HAYOZ, Kommentar zum schweizerischen

Privatrecht, 3e éd., n. 51 ad art. 694). Toute autre interprétation de l'art. 694 CC compromettrait l'application uniforme du droit fédéral: l'étendue du passage nécessaire varierait de lieu en lieu, selon les exigences plus ou moins grandes du droit administratif dans les diverses régions du pays (ATF 105 II 182 consid. d, ATF 85 II 400; MEIER-HAYOZ, n. 52 ad art. 694). b) En l'espèce, la parcelle 2199 dispose d'un accès suffisant, puisqu'elle est située en bordure de la route de Meyrin, dont elle n'est séparée que par un trottoir. Il serait matériellement très facile d'établir une liaison entre le fonds et cette route. La sortie sur la route de Meyrin est interdite uniquement pour des motifs de droit public, tenant à la sécurité du trafic, qui ont amené l'autorité à imposer que l'accès se fasse par une autre voie. Il s'agit donc de

parer aux conséquences du fait que, pour des raisons de droit public, l'accès existant à la route de Meyrin a été prohibé. D'après les principes rappelés ci-dessus, il appartient au droit public de régler les conséquences d'une telle situation, à laquelle il ne peut être remédié par le biais de l'art. 694 CC. Certes, il est admis que l'insuffisance de l'accès peut résulter d'un empêchement de fait ou de droit. Il y a empêchement de droit lorsque l'accès existe matériellement mais qu'il ne peut être pleinement utilisé faute d'un titre privé suffisant, par exemple quand le passage a été concédé à titre précaire ou avec des restrictions dans le temps. Tel n'est toutefois pas le cas lorsque l'empêchement est en fait une condition de police des constructions pour l'édification d'un nouveau bâtiment (ATF 85 II 400 /401). La situation n'est pas non plus comparable en l'espèce à celle qui faisait l'objet de l'arrêt ATF 101 II 317 ss; le passage existant avait été coupé en raison de l'interdiction de croiser une voie ferrée, mais ce passage était de toute façon insuffisant, ce qui justifiait l'octroi du passage nécessaire par un autre chemin.