

VD_OMNI AF.1993.0001 vom 20. Juli 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-07-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1993.0001

FR: VD_OMNI AF.1993.0001 du 20 juillet 1993

IT: VD_OMNI AF.1993.0001 del 20 luglio 1993

Regeste

GETAZ Serge c/SAF des Bugnons | clef de répartition des frais d'entretien d'un chemin objet d'une servitude

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 20.07.1993 AF.1993.0001

GETAZ Serge c/SAF des Bugnons | clef de répartition des frais d'entretien d'un chemin objet d'une servitude

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ du 20 juillet 1993 sur le recours interjeté par Serge GETAZ , à Rossinière, dont le conseil est l'avocat Denis Bridel, Case postale 234, 1001 Lausanne, contre la décision de la commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières des Bugnons du 22 janvier 1993.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. E. Poltier, président M. Sandoz, assesseur O. Renaud, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, sbt constate en fait : _____ A. Le Syndicat d'améliorations foncières des Bugnons s'est constitué le 13 octobre 1977. Il a pour but la construction de chemins et des ouvrages nécessaires d'assainissement et d'amélioration du sol. Le périmètre général du syndicat, qui s'étend sur le territoire des communes de Rossinière et de Château-d'Oex, se divise en deux sous-périmètres agricole et forestier d'une surface totale de quelque 390 hectares. B. Serge Gétaz est notamment propriétaire, dans le périmètre du syndicat, des parcelles nos 186 et 725 au lieu dit La Frasse. La parcelle 186 supporte un établissement médico-social que le recourant exploite depuis son acquisition à la fin de l'année 1983. La parcelle no 725 sise légèrement en contrebas accueille une pension pour personnes âgées que le recourant dirige également depuis 1990. A l'ancien état, ces deux parcelles étaient desservies par un chemin sans issue qui se terminait à la limite de propriété nord de la parcelle no 186. Ce chemin, dit de Chanella, faisait l'objet d'une servitude de passage à tous usages inscrite le 18 décembre 1967 sous no 47'793 en faveur des parcelles nos A (actuellement parcelle no 725), 186, 187 et 210. A la suite du fractionnement de la parcelle no 210 en cinq lots, le nombre des fonds dominants a augmenté de quatre à neuf et une autre servitude de passage a été constituée en faveur des parcelles dépourvues d'un accès direct au chemin de Chanella. Le contrat constitutif de servitude répartissait les frais d'entretien à raison de deux parts pour le propriétaire de la parcelle no 186 et d'une part pour les autres propriétaires. Il contenait également une clause prévoyant qu'" en cas de nouvelles constructions de chalets d'habitation sur les propriétés fonds dominants, le propriétaire participera à l'entretien du chemin pour une part complémentaire pour chaque construction ". Le recourant a profité des travaux réalisés dans le cadre du Syndicat pour procéder au resurfaçage du chemin de Chanella et sollicité la participation financière de la Commune et des autres propriétaires

riverains bénéficiaires de la servitude, ces derniers selon la clef de répartition prévue par la servitude. C.

Du 22 juin au 3 juillet 1992, le Syndicat a mis à l'enquête publique le nouvel état (valeur des terrains d'emprise, emprise des chemins et adaptation des limites de propriété, adaptation des servitudes et soultes), le plan des travaux exécutés, ainsi qu'une extension du périmètre aux parcelles riveraines du chemin de Chanella. La commission de classification a radié la servitude no 47'793 et l'a remplacée par la servitude no 2. L'assiette de cette servitude reprend dans son intégralité celle de l'ancienne et se prolonge de la limite nord de la parcelle no 186 au chemin des Bugnons réalisé dans le cadre du syndicat créant par la même occasion deux nouveaux fonds servants (parcelles nos 187 et C). Les parcelles sises en amont du chemin des Bugnons ont été exclues du cercle des fonds dominants. Quant à l'exercice de la servitude, il était précisé comme suit : "Le chemin pourra être utilisé par les services publics de la Commune de Rossinière, soit : voirie, déneigement, ordures ménagères, défense incendie, etc. Il pourra être utilisé pour le trafic public, occasionnellement et temporairement sur décision expresse de la Municipalité et qu'en cas de réel besoin (fermeture de la route principale pour travaux, par exemple). Entretien : - le déneigement sera assuré par et aux frais de la commune - les frais d'entretien seront pris en charge pour 30 % par la commune et pour 70 % par les propriétaires bénéficiaires selon la clef suivante : parcelle No 186 pour 2/11 et tous les autres bénéficiaires 1/11 - La Municipalité assurera la coordination des travaux d'entretien, elle consultera tous les propriétaires bénéficiaires et ne mettra en oeuvre ces travaux qu'après avoir recueilli un accord majoritaire." D.

Par réclamation no 1 de la feuille d'enquête, Gilbert Prod'hom, propriétaire de la parcelle no 756 issue du fractionnement de la parcelle no 210, a requis l'installation de signaux d'interdiction de circuler avec mention "bordiers autorisés" aux deux extrémités du chemin de Chanella. Il a demandé la révision de la clef de répartition des frais d'entretien du chemin tendant à ce que Serge Gétaz prenne la totalité des frais d'entretien à sa charge. Il motivait sa requête par le fait que la majeure partie du trafic est occasionnée par l'établissement médico-social qu'exploite le recourant. Par réclamations nos 2 et 3 de la feuille d'enquête, Serge Gétaz a formulé plusieurs observations auxquelles la commission de classification a répondu le 22 janvier 1993 de la manière suivante : " Décision et motifs : Lors de l'enquête précitée, vous avez, par annotation dans la feuille d'enquête, formulé les observations suivantes : (...) Observation No 3 "a) La parcelle no 186 met le terrain à disposition pour la route et ne participe donc pas aux frais d'entretien ! Répartition des frais d'entretien : 30% Commune, 70% entre les parcelles No C, 736, 726, 725, 187, 225, 754, 755, 753, à raison de 1/9 chacune. b) On entend par déneigement, salage ou sablage / gravillonnage compris ? c) Pour les travaux d'entretien, la Municipalité consulte en priorité le propriétaire de la parcelle 186 ou vice-versa. Les travaux d'entretien ne seront pas soumis à l'approbation des propriétaires au bénéfice d'une servitude de passage. d) Aucun disque de restriction à la circulation n'est souhaité." La Commission de classification a examiné vos observations. Vous avez été convoqué pour en discuter et vous ne vous êtes pas présenté. Compte tenu de la nature de vos observations, nous considérons que vous avez jugé inutile de vous déranger. Nous vous communiquons dès lors notre décision. (...) Observation No 3 a) Votre demande est irrecevable. En effet : 1 o l'entretien est déjà réglé par une servitude existante (RF No 47'793) 2 o le syndicat n'a rien fait qui justifie une modification de cette répartition Dès lors la Commission de classification n'est pas compétente pour modifier cette clef de répartition. Nous relevons encore ceci : L'acte constitutif du 4.12.1967 de la servitude originale RF no 47'793 précise au sujet des frais d'entretien : "Les frais d'entretien seront supportés par MM.

Marcel Binggeli pour une part [parcelle no 187], Albert Lenoir pour deux parts [parcelle no 186], Marie Mallet pour une part [parcelle 725] et Ami Marmillod pour une part [parcelle no 210]. - En cas de nouvelles constructions de chalets d'habitation sur les propriétés des fonds dominants, le propriétaire participera à l'entretien du chemin pour une part supplémentaire pour chaque construction." Pour tenir compte de ces dispositions dans la servitude nouvelle no 2, la Commission de classification a proposé dans le dossier soumis à l'enquête, qu'après déduction du 30% incombant à la commune, le 70% des frais d'entretien restants soit supporté pour 2/11 par la parcelle 186 et pour 1/11 par chacune des 9 autres parcelles desservies. Notre commission constate que le texte soumis à l'enquête publique ne reprend pas la 2ème phrase des dispositions originales précitées. Il s'agit là d'un oubli qui doit être réparé. Aussi a-t-elle décidé d'ajouter cette clause aux conditions d'entretien (...) b) Concernant le déneigement, nous vous renvoyons à vous renseigner auprès de la Municipalité et plus particulièrement du municipal responsable. c) La réponse donnée sous lettre a) est ici également valable. Il vous est bien entendu loisible de convenir avec la Municipalité et tous les autres intéressés de conditions supplémentaires que vous jugeriez utiles. d) La Commission de classification n'entend pas régler un tel problème qui n'est pas de sa compétence. Elle vous renvoie à la Municipalité et aux autres propriétaires concernés." Informés le 13 janvier 1993 de l'adjonction apportée au texte de la servitude no 2, la majorité des propriétaires actuels des fonds dominants se sont déclarés d'accord avec la modification proposée en signant la lettre prévue à cet effet. Les deux propriétaires qui ne s'étaient pas manifestés se sont vu notifier une décision formelle - et non contestée - allant dans ce sens. E.

Serge Gétaz a recouru le 29 janvier 1993 contre la décision le concernant. Il a motivé son recours dans un mémoire déposé le 12 février 1993 par l'avocat Denis Bridel au terme duquel il conclut, avec dépens, à la réforme de la décision attaquée principalement en ce sens que le propriétaire de la parcelle no 186 est dispensé des frais d'entretien du chemin de Chanella et, subsidiairement, en ce sens que les frais d'entretien seront pris en charge pour 30 % par la commune et pour 70 % par les propriétaires bénéficiaires, chacun à parts égales. Il conclut également à la réforme de la décision attaquée en ce sens que la municipalité assurera la coordination des travaux d'entretien décidés par le propriétaire de la parcelle no 186, après consultation des autres propriétaires bénéficiaires. Le recourant a complété ses moyens dans un mémoire complémentaire du 5 avril 1993 dans lequel il invoque la nullité de la décision attaquée faute d'avoir été invité à se prononcer au préalable sur la modification apportée aux conditions d'entretien du chemin contrairement aux autres propriétaires des fonds dominants. Gilbert Prod'hom, Michel Maillefer, Sophie et François Margot, Maurice Echenard, Daniel Martin et Marc Respen se sont déterminés en qualité de propriétaires intéressés à la servitude no 2; ils concluent au rejet du recours. F.

Le Tribunal administratif a tenu audience le 13 mai 1993 à Rossinière en présence du recourant assisté de l'avocat Denis Bridel, ainsi que de représentants de la commission de classification et du Comité de direction. Il a également entendu Daniel Martin et Michel Maillefer en qualité de propriétaires intéressés. A cette occasion, le recourant a retiré sa conclusion principale tendant à être exempté de toute participation aux frais d'entretien pour maintenir sa conclusion subsidiaire. Il s'est également rallié à la solution de la commission de classification prévoyant la majorité des parts pour les décisions relatives à l'entretien. En droit : _____ 1.

Le recourant voit une violation du droit d'être entendu dans le fait que la commission de classification ne lui a pas donné l'occasion de se déterminer sur la modification du texte de la servitude relative à la clef de répartition des

frais contrairement aux autres bénéficiaires de la servitude. La commission de classification a apporté la modification au texte initial de la servitude à la suite des réclamations formées par Gilbert Prod'hom et le recourant Serge Gétaz. Ce dernier n'a pas donné suite à la convocation que lui a adressée la commission de classification conformément à la procédure de liquidation des réclamations prévue à l'art. 101 al. 3 LAF. Le recourant ne saurait dès lors reprocher à l'autorité intimée de ne pas lui avoir donné l'occasion de se déterminer sur la modification précitée qui, d'ailleurs, n'est pas contestée sur le fond par le recourant. Il a pu s'exprimer par écrit, puis oralement lors de la séance finale tenue sur place en présence des parties et intéressés. Le recourant a ainsi vu ses droits sauvegardés par la présente procédure, de sorte que, à supposer qu'une violation du droit d'être entendu doive être retenue s'agissant de la procédure suivie par la commission de classification, celle-ci a été réparée en seconde instance. Il convient en conséquence d'entrer en matière sur le fond du litige. 2.

Le recourant s'est déclaré satisfait des réponses apportées aux points 2 et 3 lettres b et d de sa réclamation. A la suite du retrait en cours d'audience d'une partie des conclusions du recours, seule reste à trancher la question de la clef de répartition des frais d'entretien du chemin objet de la servitude no 2. a) L'art. 62 al. 1 de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF), qui constitue le siège de la matière, prévoit que la commission de classification supprime, maintient, modifie ou crée les servitudes de passage en fonction du nouvel état de propriété. Pour chaque droit maintenu, modifié ou créé, elle doit indiquer quels sont les biens-fonds dominants et servants dans le nouvel état de propriété. Cette disposition donne mandat à la commission de classification d'épurer, dans le cadre d'un remaniement parcellaire, les servitudes et autres droits réels restreints, de manière à libérer la propriété foncière de toutes les restrictions inutiles, anachroniques ou irrationnelles (Tribunal administratif, arrêt AC 91/085, du 22 octobre 1992). Cela signifie que la commission de classification doit s'efforcer, dans toute la mesure du possible, de réduire le nombre de servitudes existantes et n'en créer qu'en dernière extrémité (dans ce sens, Tribunal administratif, arrêt AC 91/010, du 14 février 1992 et les références citées). Il est vrai que le syndicat d'améliorations foncières des Bugnons n'a pas pour but le remaniement parcellaire, mais la construction de chemins et la réalisation d'ouvrages d'assainissement et d'amélioration du sol. Vu le renvoi de l'art. 35 LAF, l'art. 62 LAF est applicable au présent syndicat étant précisé que les servitudes de passage ne seront en principe pas modifiées ou constituées en fonction d'un nouvel état de propriété, puisqu'il n'en existe généralement pas dans une entreprise d'améliorations foncières de ce type - sauf si des corrections de limites sont nécessaires à l'exécution de l'ouvrage -, mais, par analogie, en fonction du nouveau réseau de chemins ou des travaux d'assainissement exécutés (voir en ce sens, ATF non publié du 5 février 1992, P.-A. Hubert c/ SAF Solpraz-Le Cerf). La commission de classification était donc bien compétente pour procéder à la radiation de la servitude no 47'793, puis à la création de la servitude no 2 (elle eût sans doute pu se contenter de modifier la servitude existante, mais le résultat eût été similaire). Son pouvoir de disposition sur les servitudes s'étend, le recourant et la commission de classification sont d'ailleurs en accord sur ce point, aux problèmes annexes telle que la détermination des modalités d'usage et des conditions d'entretien (pour un exemple sur ce dernier point, prononcé CCAF B. c/SAR 20, du 14 janvier 1983). b) Le recourant voit dans la prolongation du chemin existant une aggravation de la servitude en ce sens qu'elle permet le transit entre le chemin des Bugnons et le village et qu'elle modifie les intérêts respectifs des propriétaires intéressés à la servitude en leur ouvrant un accès par le haut. Il demande que l'on tienne compte de ces circonstances nouvelles pour répartir les frais d'entretien à parts

égales entre tous les bénéficiaires de la servitude conformément à l'art. 741 al. 2 CC. La commission de classification considère pour sa part que les travaux réalisés dans le cadre du syndicat ne justifient pas une modification de la clef de répartition des frais d'entretien prévue par la servitude existante. L'idée qui sous-tend l'art. 62 LAF coïncide avec les règles du droit privé, notamment avec celle de l'art. 736 CC qui prescrit la suppression des servitudes qui ne présentent plus d'intérêt pour le fonds dominant, raison pour laquelle la jurisprudence se réfère dans l'application de cette disposition aux principes généraux du code civil régissant les servitudes (prononcés Bo., du 30 octobre 1973 et E. Z., du 25 janvier 1980 publié dans RDAF 1980, 429; Tribunal administratif, arrêt AC 91/085, du 22 octobre 1992; sur ces questions, v. aussi Jean-François Rodondi, L'extinction des servitudes de par la loi, thèse Lausanne 1990, p. 79 ss, spéc. 80 et les références citées). De même, la pratique restrictive en matière de création de nouvelles servitudes de passage correspond aux règles du droit privé relatives à la création de servitudes de passage nécessaire (art. 694 CC). Dans ces conditions, il n'apparaît pas arbitraire de s'inspirer des règles posées par le droit civil, aux art. 739 et 741 CC en particulier, pour déterminer si les circonstances survenues depuis la constitution de la servitude justifient une nouvelle clef de répartition des frais d'entretien (cf prononcé CCAF, D. Ra. c/SAF Le Clot-Les Planards dans lequel la commission centrale s'est contentée de renvoyer à l'art. 741 al. 2 CC pour régler la question des frais d'entretien et ATF 106 II 290, JT 1981 I 306). Par aggravation de la servitude, il faut entendre une augmentation notable pour le fonds servant de la charge résultant de la servitude (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome II, no 2298, p. 323). Pour juger s'il y a aggravation, on doit partir de l'intérêt que, selon les prévisions des parties, la servitude avait pour les fonds dominants au moment de sa constitution. Cet intérêt doit ensuite être comparé avec l'intérêt actuel que l'on déterminera sur la base de données objectives. Il y a ainsi aggravation de la servitude lorsque celle-ci est utilisée dans un autre but que celui que les parties avaient en vue lors de sa constitution. Lorsque le but poursuivi est le même, l'aggravation suppose des circonstances que les parties n'avaient raisonnablement pas en vue lors de la constitution de la servitude. L'art. 741 al. 2 CC va dans le même sens lorsqu'il répartit la charge de l'entretien entre les deux parties, en proportion de leur intérêt. Selon la jurisprudence, il n'y a pas d'aggravation de la servitude pour le fonds servant lorsque la modification litigieuse a été envisagée par les parties (Steinauer, op. cit., no 2299b, p. 324, qui cite ATF 88 II 252, JT 1963 I 166). L'augmentation du nombre des bénéficiaires de la servitude à la suite du lotissement de la parcelle no 210 ne représente pas une aggravation de la servitude dès lors que les parties au contrat de servitude ont expressément envisagé cette hypothèse en insérant une clause selon laquelle les nouvelles constructions participeront pour une part supplémentaire aux frais d'entretien. Le recourant voit en revanche une telle circonstance dans le fait que le chemin de Chanella est aujourd'hui relié au nord avec la route construite dans le cadre des améliorations foncières et permet aux bénéficiaires de la servitude d'accéder aussi bien par le haut que par le bas. Comme l'a expliqué la commission de classification, cette liaison a été réalisée à la demande de la Commune de Rossinière afin de permettre le déneigement du chemin de Chanella, ainsi que l'évacuation des ordures ménagères et le passage des véhicules du feu. La Commune a d'ailleurs admis en contrepartie de participer aux frais d'entretien du chemin pour une part de 30 %. Il est vrai que les titulaires de la servitude bénéficient aujourd'hui d'un accès par le haut. Comme l'ont expliqué Daniel Martin et Michel Maillefer, l'accès par le haut est plus long que l'accès par le bas et ne présente de ce fait qu'un intérêt réduit pour les bénéficiaires de la servitude qui continueront à accéder à leur fonds depuis le village en empruntant le

tronçon inférieur du chemin de Chanella. Il permettra en revanche de faciliter les manoeuvres des véhicules de livraison, ce dont le recourant bénéficiera également sinon davantage que les autres propriétaires concernés; il ne modifiera donc pas les intérêts respectifs des bénéficiaires de la servitude. L'inconvénient pour le recourant lié à la possibilité de transit que consacre la jonction du chemin de Chanella au chemin des Bugnons sera très limité, l'aménagement concret du raccordement amont ayant été réalisé de manière à dissuader le trafic de tiers; il sera également compensé par l'exclusion du cercle des fonds dominants des propriétés sises en amont du chemin des Bugnons. Le "bouclage" du chemin de Chanella n'aggrave par conséquent pas la charge qui grève le fonds servant de manière notable, de sorte qu'il ne se justifie pas de modifier la clef de répartition des frais d'entretien existante. La modification souhaitée par le recourant doit également être rejetée pour un autre motif. Les parties au contrat de servitude n'ont pas décidé de la participation du propriétaire de la parcelle no 186 aux frais d'entretien du chemin de Chanella pour deux parts en fonction du tronçon emprunté par chacun des bénéficiaires. Si tel avait été le cas, le propriétaire de la parcelle no 187 situé en amont de la parcelle no 186 aurait participé aux frais d'entretien pour une part plus élevée. Cette répartition était motivée par l'intensité de l'exercice de la servitude de passage. Ce critère est pertinent dans la mesure où l'utilisation plus intensive du chemin entraîne conséquemment une usure plus rapide et une charge d'entretien plus importantes dont les conséquences financières n'ont pas à être supportées par les titulaires de la servitude qui n'utilisent le chemin que dans une moindre mesure. Il concourt également à réaliser dans les faits la règle de l'art. 741 al. 2 CC selon laquelle la charge de l'entretien incombe aux deux parties, en proportion de leur intérêt. Examiné sous cet angle, on ne voit pas en quoi les travaux réalisés dans le cadre du syndicat modifient de manière significative l'intensité de l'exercice de la servitude par les autres bénéficiaires. L'établissement médico-social que le recourant exploite sur la parcelle no 186 emploie une quinzaine de personnes qui se rendent en voiture sur leur lieu de travail. Il dispose également d'un véhicule de fonction pour le transport des patients. De même, les visiteurs et les voitures de livraison empruntent le chemin de Chanella pour se rendre à la pension Chanella. Même si le nombre de chalets que le chemin de Chanella permet de desservir a augmenté depuis sa réalisation et que ces constructions sont occupées pour leur majorité à l'année, le trafic lié à l'exploitation de la pension Chanella reste toujours plus important que celui engendré par les autres bénéficiaires de la servitude qui n'utilisent le chemin de Chanella que pour accéder à leur chalet d'habitation. On peut encore relever que les parties n'ont pas exclu toute modification ultérieure de la clef de répartition litigieuse en cas de changement d'affectation de l'une ou l'autre des constructions existantes. Ainsi, Daniel Martin a admis que celle-ci puisse être revue à son égard s'il venait à transférer le bureau d'architecte qu'il exploite à Château d'Oex dans le chalet qu'il occupe à Rossinière. Il appartiendra toutefois, le cas échéant, au juge civil de trancher cette question conformément aux dispositions applicables en la matière (art. 739 et 741 CC, notamment). En l'état, les circonstances survenues depuis la constitution de la servitude, et les travaux effectués par le syndicat en particulier, ne justifient pas une modification de la clef de répartition établie par le contrat constitutif de servitude en faveur du propriétaire de la parcelle no 186. La servitude no 2 doit donc être maintenue dans sa teneur définitivement adoptée par la commission de classification le 22 janvier 1993.

3. Le recours est en conséquence rejeté. Conformément à l'art. 55 LJPA, un émolument que le tribunal arrête à Fr. 1'200.-- doit être mis à la charge du recourant qui succombe. Vu l'issue du recours, il n'est pas alloué de dépens. Par ces motifs, le Tribunal

administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II. Un
émolument de Fr. 1'200.-- (mille deux cents francs) est mis à la charge du recourant Serge
Gétaz. III. Il n'est pas alloué de dépens. mm/Lausanne, le 20 juillet 1993 Au
nom du Tribunal administratif : Le président
:
greffier : Le présent arrêt est notifié aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.