

## **VD\_OMNI AF.1993.0027 vom 6. September 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-09-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.1993.0027](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1993.0027)

FR: VD\_OMNI AF.1993.0027 du 6 septembre 1996

IT: VD\_OMNI AF.1993.0027 del 6 settembre 1996

### **Regeste**

Bernard SCHLUNEGGER et Edouard Galley c/Syndicat AF (AR18) | En cas de transfert de propriété, l'acquéreur reprend dans le syndicat les droits et obligations du vendeur, mais seulement sous réserve du sort des versements anticipés (RAF-9, conforme à la LAF).

L'acquéreur ne bénéficie des versements anticipés effectués par l'ancien propriétaire que s'il est au bénéfice d'une cession expresse du vendeur. Le décompte entre versements anticipés et répartition des frais (LAF-43-4) n'est pas une décision sujette à recours mais relève du juge civil.

### **Erwägungen**

#### **E. 44**

LAF, qui fait l'objet de l'enquête prévue par l'art. 63 al. 1 lit. f LAF, constitue une charge de préférence au sens du droit fiscal (arrêt AF 95/014 du 24 novembre 1995, qui précise qu'elle incombe à l'ensemble des copropriétaires au sens de l'art. 712 h al. 2 ch.3 CC). Or en matière de charges de préférence telles que les taxes de raccordement, le changement de propriétaire de l'immeuble ne peut entraîner le changement du débiteur de la contribution que si une base légale claire le prévoit (ATF 103 I a 26; selon cet arrêt, l'obligation de verser une taxe de raccordement aux canalisations incombe en principe au propriétaire de l'immeuble au moment du raccordement; voir un cas d'application de ce principe dans un arrêt de la Commission cantonale de recours en matière d'imôts, FI 88/031 du 14 août 1990 dans la cause Commune de Lutry c/Bujard). On peut donc se demander si, par analogie, on ne doit pas subordonner à l'existence d'une base légale claire le transfert, par le seul effet du changement de propriétaire, d'une prétention (celle qui provient du paiement des versements anticipés, v. art. 43 al. 4 LAF) à l'égard de la corporation publique (le syndicat, v. art. 26 al. 1 et 28 al. 2 LAF). L'art. 9 RAF cité ci-dessus est une disposition de niveau réglementaire qui régit le contenu des actes notariés et il n'est pas certain qu'on puisse en déduire une prescription de fond sur le sort des versements anticipés en cas de changement de propriétaire. Cependant, dans la teneur que lui a donnée le règlement du 6 décembre 1991, (ROLV 1991 p. 655), l'art. 9 RAF permet de conclure que si le ou les acquéreurs reprennent dans le syndicat les droits et obligations du vendeur, ce n'est que sous réserve du sort des versements anticipés. Il en résulte que le transfert de ceux-ci à l'acquéreur n'intervient pas d'office mais nécessite une cession expresse entre les parties au transfert. C'est là d'ailleurs la position exprimée par le service des améliorations foncières, autorité de surveillance des syndicats (art. 122 LAF), dans une lettre du 1er novembre 1990 dont le comité de direction a communiqué la teneur aux propriétaires du syndicat dans sa circulaire de février 1991 (passage non cité sous lettre A ci-dessus). Il est vrai que, à la connaissance du tribunal, la pratique - du moins avant la modification de l'art. 9 RAF en 1991 - semblait plutôt considérer que les droits et obligations du propriétaire envers le syndicat suivaient le

sort de la parcelle. On ne peut cependant pas se ranger sans réserve à cette manière de voir. En effet, les versements anticipés sont des avances sur la répartition des frais (art. 43 al. 1 LAF), calculées à l'unité de surface sauf barème différencié selon la nature des terrains (art. 43 al. 2 LAF). Leur paiement fait naître à la charge du syndicat une prétention régie par l'art. 43 al. 4 LAF: les propriétaires ne peuvent pas retirer les avances ainsi faites tant qu'ils restent membres du syndicat, mais dès la répartition des frais exécutoire, le décompte de chacun est établi et, le cas échéant, l'excédent ristourné aux ayants droit. Il faut probablement en déduire (mais il n'y a pas lieu d'en juger formellement en l'espèce) que le propriétaire qui vend une parcelle au cours des opérations du syndicat, mais qui reste membre du syndicat en raison de la propriété d'autres parcelles, ne peut pas exiger le remboursement des versements afférents à la parcelle vendue. Ce qui est certain en revanche, c'est que l'auteur du paiement reste titulaire de la prétention correspondante, qui sera imputée à son profit dans le cadre du décompte final. Le fait que l'art. 43 al. 4 LAF prévoit le remboursement "aux ayants droit" montre en effet, même si cela n'apparaît pas expressément dans les travaux préparatoires (BGC automne 1961 p. 402 et 519), que le droit aux versements anticipés revient à celui qui en a effectué le paiement et non au propriétaire d'une parcelle déterminée. Le principe qu'on peut déduire de la norme réglementaire de l'art. 9 RAF est donc conforme à l'art. 43 al. 4 de la loi sur les améliorations foncières. Par conséquent, l'acquéreur d'une parcelle ne bénéficie des versements anticipés effectués par l'ancien propriétaire de celle-ci que s'il est au bénéfice d'une cession expresse de la part de ce dernier. c) En l'espèce, l'acte notarié par lequel les recourants ont acquis leur parcelle contient une clause selon laquelle le vendeur reste débiteur des obligations pouvant être mises par le syndicat à la charge du propriétaire. Cette clause n'a pas d'effet à l'égard du syndicat, qui n'est pas partie à cette convention et réclame le paiement des versements anticipés aux propriétaires des parcelles aux dates arrêtées par la décision de l'assemblée générale. Les recourants ne le contestent d'ailleurs pas puisqu'il déclarent eux-même avoir payé les versements anticipés dus en 1991 et 1992. Il résulte en outre des pièces produites qu'ils se sont résolus à en demander le remboursement à leur vendeur. En revanche, on ne saurait déduire de cette clause que le vendeur leur aurait cédé la titularité des versements anticipés qu'il pourrait avoir lui-même effectués. Faute de pouvoir invoquer une telle cession en leur faveur, les recourants ne peuvent pas réclamer l'imputation en leur faveur des versements effectués par Hans Deutsch. Le moyen que les recourants prétendent tirer de versements anticipés effectué par leur vendeur est donc mal fondé. 3. Les recourants soutiennent que l'annulation partielle de l'enquête sur la répartition des frais appelle une nouvelle décision de la commission de classification pour ce qui les concerne et ils en déduisent que le montant des versements anticipés devrait également être modifié. Cet argument est erroné car la décision de l'assemblée générale qui sert de base à la perception des versements anticipés litigieux se réfère non pas la répartition définitive des frais, mais précisément à la répartition provisoire établie en son temps par la commission de classification. Le risque que les recourants doivent payer plus en versements anticipés que le montant qui pourrait être mis à leur charge dans le cadre de la répartition finale des frais n'est pas établi. Cela importe d'ailleurs peu car même s'il l'était, on devrait observer que l'art. 43 LAF permet au syndicat d'imposer aux propriétaires le paiement d'acomptes calculés de manière schématique (art. 43 al. 2 LAF). Les propriétaires ne peuvent donc tirer argument du fait que le montant final de la répartition des frais pourrait s'avérer inférieur à celui des versements anticipés qui leur sont réclamés. Le propriétaire ne peut pas non plus exiger le remboursement des versements

anticipés (art. 43 al. 1 LAF), qui ne sont que des avances. Il est au contraire tenu d'attendre l'établissement du tableau de la répartition des frais pour qu'un décompte soit établi et, le cas échéant, que l'excédent payé en trop lui soit restitué. Il convient de s'en tenir à ce système instauré par l'art. 43 al. 4 LAF en précisant en outre que dans divers arrêts rendus ce jour, le Tribunal administratif juge que le décompte prévu par cette disposition n'est pas une décision sujette à recours et que les litiges pouvant s'élever à cet égard sont de la compétence de la juridiction ordinaire (arrêts AF 94/016 et AF 94/018 du 6 septembre 1996). 4. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté aux frais des recourants, qui n'ont pas droit à des dépens mais en paieront au syndicat assisté d'un avocat.

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