

VD_OMNI AF.1994.0027 vom 20. Dezember 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1994.0027

FR: VD_OMNI AF.1994.0027 du 20 décembre 1995

IT: VD_OMNI AF.1994.0027 del 20 dicembre 1995

Regeste

TISSOT, DUVOISIN c/ BARBLAN et ROMAIRON-FONTANEZIER | Pour qu'une servitude puisse être supprimée, il faut, comme à l'art. 736 CC, qu'elle ait perdu toute utilité pour le fonds dominant: la persistance d'un intérêt, fût-il peu important, ou momentanément disparu, exclut en principe la radiation. Le remplacement d'une parcelle de dépendance servant au passage par une servitude obéit aux mêmes règles: on ne peut renoncer à créer la servitude que si la suppression du passage est possible selon CC-736.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 62 al. 1 LAF, la commission de classification supprime, maintient, modifie ou crée les servitudes de passage en fonction du nouvel état de propriété. Elle peut également adapter au nouvel état de propriété, sous réserve d'indemnités éventuelles, d'autres droits réels restreints ou des droits personnels annotés, dans la mesure où leur maintien est incompatible avec le but poursuivi par le syndicat. Pour chaque droit maintenu, modifié ou créé, elle doit indiquer quels sont les biens-fonds dominants et servants dans le nouvel état de propriété. Elle supprime, en outre, les droits réels restreints ou les droits personnels annotés qui perdent toute utilité dans le nouvel état de propriété. Dans sa jurisprudence constante, la Commission centrale en matière d'améliorations foncières (CCAF) a toujours jugé que le remaniement parcellaire doit conduire à une épuration stricte des servitudes et autres droits réels restreints et qu'il y avait en principe lieu de se montrer restrictif quant à la création de nouvelles servitudes (prononcés CCAF A. von Ur. c/SAR 18 b Belmont, du 16.12.1980; A. Co. c/SAR 19 Lutry, du 7.12.1979; M. Pi. c/SAF La Vuargnaz-Les Diablerets, du 21.11.1968). La création de servitudes nouvelles n'est ainsi admise que si elles sont nécessaires à l'exploitation rationnelle des nouveaux biens-fonds (voir s'agissant de servitudes de limitation de bâtir, prononcés CCAF C. Bu., A. Zo. et hoirs Tr. c/SAF Luins-vignoble, du 10.4.1968; Gilliard c/ SAF Bussigny du 3 juillet 1970). Le Tribunal administratif s'en est référé à son tour à cette jurisprudence dans un arrêt AF 91/010 du 14 février 1992. Quant à la suppression de servitudes prévue par l'art. 62 LAF, elle doit être rapprochée de l'art. 736 al. 1 CC. Dans une jurisprudence déjà ancienne, la Commission centrale avait jugé que les servitudes de passage devaient être autant que possible supprimées à l'occasion des remaniements parcellaires, ceci pour le motif qu'elles sont une source fréquente de conflits entre propriétaires et que le remaniement parcellaire est une occasion unique de régler ce genre de problème (prononcés Layaz, du 30.8.1967; Poget du 13.9.1967). Il en va ainsi en particulier lorsque le remaniement permet de remplacer des servitudes privées par des chemins qui passent au domaine public (art. 41 al. 2 LAF). La Commission centrale a admis qu'on pouvait chercher à titre subsidiaire des critères d'interprétation de l'art. 62 LAF à l'art. 736 al. 2 CC concernant la radiation des

servitudes (prononcés Despland, du 27.12.1968, Monnet, du 23.12.1971). La Commission centrale interprétait également les autres règles contenues à l'art. 62 LAF en fonction des principes généraux du code civil et notamment des art. 736, 739 et 742 CC (prononcés Bonzon, du 30.10.1973; E.Z., du 25.1.1980, RDAF 1980, p. 429). La jurisprudence récente confirme qu'en matière de suppression de servitudes, l'art. 62 LAF doit être rapproché de l'art. 736 al. 1 CC qui stipule: "le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant". La similitude des termes permet d'appliquer l'art. 736 al. 1 CC par analogie en matière d'améliorations foncières: les conditions dans lesquelles l'organe d'un syndicat peut supprimer une servitude doivent donc être les mêmes que celles qui permettraient à un propriétaire grevé d'en obtenir la radiation du juge civil (prononcé Berger, du 14.1.1983; prononcé Piccard c/Syndicat AF Châtelard-Lutry du 27 décembre 1988). Il faut donc, pour qu'une servitude puisse être supprimée, qu'elle ait perdu toute utilité pour le fonds dominant si bien que la persistance d'un intérêt, fût-il peu important, exclut en principe la radiation (ATF 81 II 189, JT 1956 I 11). La radiation doit aussi être refusée si l'intérêt au maintien de la servitude n'existe plus momentanément mais peut renaître par la suite (même arrêt). 2.

En l'espèce, les deux recours s'opposent à la création du droit de passage à pied que la décision attaquée a prévu sur l'aire de l'ancienne parcelle de dépendance AE 42. Formellement, la décision attaquée crée une servitude nouvelle car auparavant, l'usage du passage litigieux était garanti aux propriétaires intéressés par leur droit de propriété sur la parcelle de dépendance. Force est toutefois d'admettre que fonctionnellement, l'existence de la parcelle de dépendance équivalait à celle d'une servitude. Le tribunal juge donc qu'il convient de considérer la constitution de la servitude de passage à pied litigieuse comme le remplacement d'une servitude préexistante; il n'est donc possible de renoncer à la constitution de cette servitude qu'aux conditions énoncées par la jurisprudence rappelée ci-dessus au sujet de la suppression des servitudes. Le litige porte également sur la constitution d'une servitude de canalisation d'eau claire, qui est effectivement une nouvelle servitude dont la création est soumise aux règles rappelées ci-dessus. Quant à la servitude de vue, l'instruction a montré qu'elle existait déjà au registre foncier, si bien que seule se pose la question de son adaptation. Ces trois servitudes doivent être examinées séparément ci-dessous. 3.

La servitude de passage remplaçant l'ancienne parcelle de dépendance AE 42 est contestée aussi bien entre les deux bâtiments Duvoisin et Tissot que le long du jardin Tissot. Ces deux tronçons peuvent être examinés séparément.

a) Le recourant Jean-Michel Duvoisin s'oppose à la constitution du droit de passage entre son bâtiment et le bâtiment Tissot en faisant état de vagues craintes quant à l'obligation d'entretien de ce passage. Il expose également qu'il aimerait au moins pouvoir disposer librement du côté est de son bâtiment qui est entouré par le domaine public à l'ouest et au nord ainsi que par une maison mitoyenne au sud. Il a précisé durant l'inspection locale qu'il entendait éviter le passage des utilisateurs devant les fenêtres est de son bâtiment qui donnent sur l'assiette de la servitude. Il résulte toutefois de la jurisprudence rappelée ci-dessus que le passage ne pourrait être supprimé que s'il avait perdu toute utilité. Au reste, le recourant perd de vue le fait que tant dans le nouvel état mis à l'enquête, qu'il n'a pas contesté, que selon la décision de la commission de classification du 19 décembre 1994, il n'est propriétaire que de la moitié ouest du passage concerné, l'autre moitié faisant partie de la parcelle Tissot: dans ces conditions, même en l'absence d'une servitude, il ne pourrait empêcher pas les usagers du bâtiment Tissot de passer sur l'autre moitié. Les recourants Tissot contestent également la nécessité du passage pour la parcelle Barblan en

faisant valoir qu'un corridor permettrait l'accès au logement est de cette copropriété à travers le bâtiment. Ce moyen est toutefois mal fondé car l'inspection locale a montré qu'en réalité, le logement est de la copropriété Barblan ne dispose d'aucun accès sur la façade ouest, sauf à traverser précisément le logement constituant la partie ouest de la copropriété. Ainsi, si le passage rendu possible par la parcelle de dépendance AE 42 était totalement supprimé, la partie est du bâtiment de la parcelle NE 34 ne serait plus accessible depuis le domaine public que selon un tracé contournant l'ensemble des deux bâtiments mitoyens par le sud. Dans ces conditions, force est d'admettre que le passage litigieux conserve une utilité pour la parcelle NE 34 et qu'en conséquence, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, il ne peut pas être supprimé. C'est donc à juste titre que la commission de classification a décidé de constituer une servitude de passage à pied (l'usage de véhicules est exclu par l'étroitesse du passage) sur le tronçon situé entre les deux bâtiments. b) Les recourants Tissot contestent la constitution du droit de passage à pied le long de la façade est du bâtiment de la parcelle Barblan. Ils font valoir que cette servitude limite leurs possibilités d'aménager leur jardin à leur gré sur la surface qui leur serait désormais attribuée. Ce grief vise seulement le tronçon sud de la servitude qui, d'après la décision attaquée, grève le terrain situé au ras de la façade du bâtiment Barblan sur une largeur croissante atteignant près de 3 mètres à son extrémité sud. Pour les motifs exposés ci-dessus, c'est à juste titre que la commission de classification a prévu dans son principe la création d'un droit de passage (remplaçant l'accès précédent) desservant l'entrée est du bâtiment Barblan. Toutefois, l'examen des plans et le résultat de l'inspection locale montrent qu'entre les bâtiments des parcelles NE 33 et NE 32, le passage n'a guère qu'une largeur d'environ 1,5 m. si bien qu'on ne voit pas l'utilité d'un passage plus large le long du bâtiment Barblan sur les parcelles NE 32 et NE 34. Il faut donc limiter la largeur du droit de passage à celle qu'impose l'espace disponible entre les bâtiments, soit 1,5 m. environ. En outre, ce passage se justifie pour donner accès à la porte d'entrée située sur la façade est du bâtiment de la parcelle NE 34, mais on ne voit pas l'utilité de le prolonger plus au sud au-delà de cette porte d'entrée. En effet, la bande de terrain qui entourera le bâtiment de la parcelle NE 34 suffit pour contourner ce dernier à pied et l'élargissement de ce passage à 3 m. par une servitude grevant la parcelle Tissot n'a aucune utilité pour la parcelle Barblan. Celle des époux Tissot n'en a de toute manière aucun usage. Il convient donc, quand bien même il s'agit là d'une restriction du passage précédemment procuré par la parcelle de dépendance AE 42, de supprimer la partie de la servitude qui grève les deux parcelles au sud de la porte d'entrée située sur la façade est du bâtiment de la parcelle NE 34. Par rapport à l'enquête, la décision de la commission de classification du 19 décembre 1994 avait placé l'assiette du nouveau droit de passage au ras de la façade du bâtiment Barblan et modifié légèrement la limite des parcelles NE 32 et 34 pour la placer au milieu du droit de passage qui devra être supprimé pour les motifs exposés ci-dessus. Il y a cependant lieu de s'en tenir à un partage égal de la surface de l'ancienne parcelle AE 42 et de ne pas priver la parcelle Barblan NE 34 de l'étroite bande triangulaire que la parcelle correspondante AE 41 comportait au ras de la façade du bâtiment. Il conviendra donc que la commission de classification modifie à nouveau la limite des deux parcelles de manière à ce que cette limite corresponde à l'axe de l'ancienne parcelle de dépendance AE 42 entre les parcelles NE 41 et NE 43. Le droit de passage à constituer jusqu'à la hauteur de la porte d'entrée est du bâtiment Barblan (parcelle NE 41) aura une largeur identique au point le plus étroit du passage existant entre les bâtiments Duvoisin et Tissot, à savoir 1,5 m environ. Ce droit grèvera, sur la longueur considérée, une bande d'une largeur identique de part et d'autre de la nouvelle limite de

parcelle. Vu ce qui précède, il convient d'annuler la décision attaquée sur ce point et de renvoyer le dossier à la commission de classification pour nouvelle décision dans le sens du présent considérant. 4.

Les recourants Tissot s'opposent à la constitution sur leur parcelle d'une servitude de canalisation d'eau claire correspondant au tracé existant des canalisations qui évacuent les eaux de toiture des bâtiments Duvoisin et Barblan. Selon les explications qu'ils ont fournies en audience, il ne serait pas certain que les canalisations aient un diamètre suffisant pour permettre à cet usage. Les propriétaires Barblan l'ont contesté en audience sur la base de mesures effectuées par l'un d'eux et en rappelant les conditions dans lesquelles les différents raccordements ont été effectués lors des transformations de leur propre bâtiment. Peu importe toutefois car les craintes des recourants Tissot sur la dimension des canalisations, même si elles étaient fondées, ne changeraient rien à la nécessité de l'inscription de la servitude, la question de l'éventuel établissement des installations nécessaires à l'exercice de la servitude étant régie pour le surplus par les règles habituelles du droit civil. Il convient donc de maintenir la décision attaquée sur la question du principe de la constitution de la servitude de canalisation d'eau claire. Toutefois, les explications recueillies en audience n'ont pas permis d'établir que le tracé de la canalisation existante bénéficie réellement des droits nécessaires à son maintien, notamment au travers de la parcelle NE 31. Il convient donc également d'annuler la décision sur ce point afin que la commission de classification procède aux vérifications nécessaires et détermine, après avoir interpellé les propriétaires concernés, s'il y a lieu de les créer le cas échéant. 5.

Les recourants Tissot s'opposent enfin à l'inscription de la servitude de vue droite réclamée et obtenue par les propriétaires Barblan. Il n'est toutefois pas contesté que le croquis joint à la décision attaquée correspond à l'état des ouvertures réalisées lors des transformations du bâtiment Barblan, qui concorde pour l'essentiel avec la teneur du droit déjà inscrit au registre foncier sous réserve d'une légère différence dans la disposition des ouvertures mais pas dans leur taille. Les recourants Tissot ne soutiennent pas que cette différence leur serait préjudiciable et ils ne se sont d'ailleurs pas formellement opposés, dans leurs déclarations en audience, au maintien de l'état actuel. Il semble plutôt que leur opposition soit motivée par le sentiment diffus que le syndicat donnerait trop fidèlement suite au désir des copropriétaires Barblan. Finalement, l'exercice du droit de vue litigieux ne diffère guère de celui qui est déjà inscrit au registre foncier que par la disposition (horizontale ou verticale) de l'une des fenêtres. La décision de la commission de classification, qui adapte la servitude à la situation existante, sans grever plus gravement celle des recourants, échappe à toute critique. Il conviendra simplement que la commission de classification, dont la décision se borne à communiquer le croquis correspondant aux recourants, achève d'adapter les documents d'enquête à sa décision. Celle-ci ne sera donc annulée que pour ce seul motif de forme sur ce point. 6.

Au vu de ce qui précède, le recours est partiellement admis. La décision attaquée est annulée, le dossier étant renvoyé à la commission de classification pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Vu l'ensemble des circonstances, l'arrêt sera rendu sans frais.