

VD_OMNI AF.1997.0001 vom 3. Juli 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1997.0001

FR: VD_OMNI AF.1997.0001 du 3 juillet 1997

IT: VD_OMNI AF.1997.0001 del 3 luglio 1997

Regeste

FELLAY Christian et Marielle et OTTENSMEYER c/ SAF AR 18

Belmont-Pully-Lausanne | Bien que les garanties minimales de Cst-4 ne l'exigent pas, LAF-101 confère aux parties le droit d'être entendues verbalement. Tenue de convoquer le réclamant et les tiers intéressés, la ccl doit procéder à l'audition simultanée (et non séparée) des personnes intéressés au même litige, conformément au principe de l'instruction contradictoire.

Erwägungen

E. 4

de la Constitution fédérale, qui ne confère pas de droit de s'expliquer oralement devant l'organe de décision. Ces garanties minimales s'appliquent pour le surplus aux autres modalités du droit d'être entendu. Ainsi, c'est à tort que la commission de classification a entendu les différents intéressés séparément car, toujours selon la jurisprudence relative à l'art. 4 Cst, le droit d'être entendu implique celui de répondre aux objections de la partie adverse, ce qui est impossible si les moyens de cette dernière sont formulés à l'insu des autres intéressés (sur ces questions, Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. II, p. 382 et 840; Moor, *Droit administratif*, vol. II, p. 188 ch. 2.2.7.3). L'obligation que l'art. 101 al. 3 LAF impose à la commission de classification de convoquer "le réclamant et les tiers intéressés" ne peut donc pas être interprétée autrement que comme celle de procéder à l'audition simultanées des personnes intéressés au même litige, conformément au principe de l'instruction contradictoire. Les recourants ne se plaignent cependant pas de cette violation du droit d'être entendu, qu'on considérera en l'espèce comme corrigée du fait que devant le Tribunal administratif, les parties ont été entendues simultanément. d)

Les recourants se plaignent du contenu des procès-verbaux des séances de la commission de classification, dont ils n'ont eu connaissance qu'après la décision attaquée. Selon eux, il en résulterait que la commission de classification avait à plusieurs reprises déjà forgé sa décision avant de les entendre. Il est vrai que les procès-verbaux de ses séances que la commission de classification a versés au dossier du Tribunal administratif rendent un compte si scrupuleux du déroulement de ces séances qu'on y retrouve non seulement les déclarations des parties, mais également la relation des discussions internes de la commission de classification au fur et à mesure des différentes étapes de l'instruction. On ne saurait cependant faire grief à une autorité administrative collégiale de faire, en cours d'instruction, le point sur les moyens et prétentions des parties et sur le sort qu'elle envisage de leur réserver. Quelque maladroite que puisse paraître la rédaction du procès-verbal évoqué, elle ne saurait justifier a posteriori l'annulation de la décision attaquée. Au reste, les recourants se sont déterminés en dernier, par lettre du 28 octobre 1996, et ils ont aussi été les derniers que la commission de classification a entendus verbalement (à nouveau à l'insu

des autres parties) en date du 13 décembre 1996. Les recourants se plaignent aussi à ce sujet du fait que lors de cette audition, la commission de classification était déjà saisie d'un projet de décision rédigé par son secrétaire. Là non plus, on ne saurait faire grief à l'autorité de décision, et en particulier à celui qui conduit en fait l'instruction et rédige ses prononcés (ici le géomètre), de préparer les dossiers de cette manière. Il en va d'ailleurs de même lorsque devant une autorité judiciaire, le juge instructeur soumet aux autres juges ou aux assesseurs un rapport dont les membres de l'autorité judiciaire ont déjà connaissance (mais qui, lorsqu'il propose une solution, ne les lie pas) au moment où l'instruction s'achève en audience, qu'il s'agisse de la plaidoirie des avocats devant la Cour civile du Tribunal cantonal (cette formalité n'est d'ailleurs plus obligatoire depuis l'adoption du nouvel art. 318b CPC qui permet de supprimer l'audience de jugement) ou de l'audition des parties lors de l'audience du Tribunal administratif. En définitive, il n'est pas établi que la commission de classification se soit trouvée hors d'état de prendre connaissance des moyens des recourants et d'en examiner les bien-fondé avant de rendre sa décision, qu'elle a d'ailleurs formulée, après la fin de l'instruction, en amendant le projet dont elle était saisie.

e) Les recourants font valoir qu'aucun des propriétaires des parcelles 115, 206 ou 207 n'a élevé de prétention en passage nécessaire après l'entrée en force du nouvel état. Ce moyen également développé en audience doit être écarté. Les recourants perdent en effet de vue que le litige relatif au passage nécessaire s'est noué devant la commission de classification au moment de la liquidation de l'enquête sur la répartition des frais, lorsque Michel Kohut est intervenu par lettre du 3 novembre 1994 pour contester le montant mis à sa charge en rappelant que malgré sa demande, l'accès à sa parcelle n'avait pas été amélioré. En outre, ce propriétaire est intervenu au sujet du passage litigieux en s'adressant à la commission de classification par lettre du 19 avril 1996, soit quelques jours seulement après la notification de l'arrêt du Tribunal administratif du 15 avril 1996. Soutenir dans ces conditions qu'aucune prétention en passage nécessaire n'a été formulée relèverait dès lors du formalisme excessif. f)

Pour en terminer avec les questions de procédure, on constatera que la décision attaquée, du 13 décembre 1996, a été communiquée en original et sous pli recommandé aux recourants directement, ce qui n'est pas conforme au principe général, qu'on retrouve par exemple à l'art. 11 al. 3 de la loi fédérale sur la procédure administrative (LPA), selon lequel l'autorité doit adresser ses communications au mandataire aussi longtemps que la partie n'a pas révoqué la procuration de ce dernier. En l'espèce, seule peut faire courir le délai de recours la communication d'une copie de la décision adressée au conseil des recourants, sous pli simple, ce qui rend impossible en pratique l'administration de la preuve de la date de la notification. Quant au recours du 6 janvier 1997, il a été adressé à la commission de classification nonobstant le fait que la décision attaquée indiquait correctement, conformément à la nouvelle teneur de l'art. 31 al. 4 LJPA en vigueur depuis le 1er mai 1996, que le recours devait être adressé au Tribunal administratif. La commission de classification l'a transmis au tribunal, conformément à l'art. 37 al. 4 2ème phrase LJPA. Bien que l'enveloppe de ce recours n'ait pas été versée au dossier, il n'y a pas lieu de douter qu'il a réellement été déposé le 6 janvier 1997. Comme il est par ailleurs très vraisemblable que la décision du vendredi 13 décembre 1996 n'est parvenue au conseil des recourants que le lundi 16 décembre suivant, le délai de recours de vingt jours, échéant le dimanche 5 janvier 1997 et reporté de droit au lundi 6 janvier 1997, premier jour utile, a été respecté. C'est en effet la date à laquelle le recours a été posté, et non celle à laquelle il a été reçu ou réexpédié au tribunal, qui est déterminante pour la computation du délai (art. 32 al. 1 LJPA). g)

La commission de classification

ayant précisé sur interpellation que la réclamation de Michel Kohut relative à la répartition des frais était toujours en suspens, il n'y a pas lieu d'en traiter dans le présent arrêt.

2. L'art. 694 du Code civil relatif au passage nécessaire a la teneur suivante: "Le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'il lui cède le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Ce droit s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable. Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties." Les recourants contestent que le propriétaire de la parcelle 206 possède un intérêt actuel à un accès à la voie publique (considérant 3 ci-dessous). Il font en outre valoir que cet accès existe déjà (considérant 4), que la commission de classification a négligé de rechercher d'autres solutions et que la servitude existant au sud de leur parcelle est suffisante (considérant 5). 3. Les recourants contestent l'existence d'un intérêt actuel à la création d'un passage en faveur de la parcelle 205. a)

La jurisprudence du Tribunal fédéral admet depuis longtemps déjà que d'après les conceptions actuelles, l'accès d'un fonds construit à la voie publique est insuffisant au sens de l'art. 694 al. 1 CC s'il ne dispose pas d'un chemin utilisable par des véhicules à moteur (cette jurisprudence remonte à 1965, v. notamment ATF 107 II 323, qui se réfère entre autre à ATF 93 II 167 et à un arrêt encore antérieur). Le droit au passage nécessaire pour des véhicules est ainsi garanti par la jurisprudence, du moins lorsqu'on se trouve en zone d'habitation (ATF 107 II 327), et même s'il s'agit d'une habitation de vacances (ATF 101 II 314 et la jurispr. citée en p. 317 au consid. 3). La jurisprudence a aussi précisé que le passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC doit être refusé quand un immeuble a été acquis en vue d'être bâti, sans qu'il y ait un accès suffisant pour la construction projetée et que, en vertu de prescriptions de droit public, le fonds ne peut pas, dans un avenir peu éloigné, être bâti et qu'il est suffisamment accessible pour l'usage actuel (ATF 110 II 125). Cette jurisprudence procède de la constatation que lorsqu'il s'agit de raccorder un terrain nouvellement voué à la construction, un droit de passage nécessaire peut être la condition de l'obtention d'un permis de construire. C'est notamment le cas lorsque l'autorité en matière de police des constructions fait dépendre ce permis de la régularisation des droits de passage et que les voisins refusent de concéder une servitude par voie contractuelle. Le Tribunal fédéral a jugé que si toutefois, le terrain ne paraît d'emblée pas constructible pour des années et qu'il est impossible d'envisager dans un délai prévisible d'utiliser le fonds autrement qu'auparavant, il n'y a pas de raison d'envisager un passage nécessaire et d'équiper ainsi une telle parcelle par les moyens du droit civil, pour ainsi dire "à titre provisionnel", c'est-à-dire en l'absence de tout intérêt actuel. Tel peut être le cas lorsque l'inconstructibilité est fondée sur des motifs relevant du droit public, par exemple parce qu'un déclassement de la parcelle est imminent ou qu'un plan de quartier garantissant l'équipement et la constructibilité ordonnées n'a pas encore été exécuté. De même, le droit au passage nécessaire ne doit pas servir à provoquer une augmentation de valeur de la parcelle (ATF 110 II 125, consid. 4). b)

En l'espèce, la parcelle 206 se trouve en zone de villa d'après le plan et le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1984. En outre, elle est constructible eu égard à sa surface qui dépasse les 1'000 m² exigés par l'art. 11 du règlement communal. On ne saurait en revanche exiger de celui qui réclame un passage nécessaire au sens de l'art. 694 en vue de construire qu'il soit d'ores et déjà en possession d'un dossier prêt à être mis à l'enquête. c) C'est donc finalement à tort que les recourants

contestent l'intérêt actuel du propriétaire de la parcelle 206 à bénéficier d'un accès à la voie publique en sens de l'art. 694 CC. d) En revanche, la même conclusion ne s'impose pas pour la parcelle 207 appartenant à Mathilde Grivel. En effet, il n'est pas contesté que cette parcelle a une surface insuffisante pour être constructible. Le fait qu'à l'époque du nouvel état, cette parcelle était probablement constructible puisque, d'après les renseignements recueillis en audience, le règlement communal de l'époque n'exigeait pas une surface minimale de 1000 m², n'y change rien pour apprécier l'intérêt actuel à un accès. Même si l'on peut comprendre le souci de la commission de classification de régler de manière définitive, comme elle l'expose dans son document du 10 octobre 1996, la question de l'accès à cette parcelle, force est de constater que faute par la parcelle d'être constructible, son propriétaire ne possède pas d'intérêt actuel, au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus, à obtenir un passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC. Sans doute la question se poserait-elle différemment dans le cadre de l'élaboration du nouvel état où la question des accès doit être réglée pour toutes les parcelles (art. 55 al. 1 lit c LAF) et où la commission de classification doit adapter les servitudes au nouvel état (art. 62 LAF). Toutefois, comme le rappelle l'arrêt AF 95/029 du 15 avril 1996, la jurisprudence considère que l'enquête sur le nouvel état doit permettre aux propriétaires d'apprécier de manière globale les termes de l'échange que constitue la nouvelle répartition des biens-fonds si bien qu'il n'est pas possible de revenir sur les termes de cet échange, par exemple lors de l'enquête sur la répartition des frais. Dès lors que la commission de classification ne dispose pas d'une base légale qui lui permettrait de remettre en cause le nouvel état, mais qu'elle possède seulement le pouvoir (accordé par la jurisprudence cantonale) de statuer sur les prétentions en passage nécessaire selon l'art. 694 CC (seule base légale disponible en tout temps), un propriétaire ne peut pas être tenu de concéder un passage en faveur d'une parcelle dont le propriétaire ne peut pas invoquer l'intérêt actuel à ce passage qu'exige la jurisprudence fédérale relative à l'art. 694 CC. La décision attaquée ne peut donc pas être maintenue en ce qui concerne l'octroi d'un droit de passage à la parcelle 207. 4.

Les recourants contestent que la parcelle 206 de l'intimé Michel Kohut n'ait qu'un accès insuffisant à la voie publique. Il font valoir que la parcelle 206 bénéficie déjà d'un accès au domaine public en raison de l'existence de la servitude 481'845 qui la relie au chemin du Grand-Clos (servitude 424'100). L'un des recourants a ajouté en audience qu'au moment de l'achat, récent, de leur propriété, les recourants ont constaté que les parcelles situées en contrebas de la leur bénéficiaient déjà d'un accès au chemin du Grand-Clos et qu'en conséquence, ils pouvaient de bonne foi s'attendre à ce qu'aucune prétention nouvelle ne soit dirigée contre leur parcelle. Il est exact que la servitude de passage 481'845 permet à la parcelle 206 de bénéficier d'un passage sur la parcelle 115 le long de la limite sud de la parcelle des recourants, pour atteindre le chemin du Grand-Clos qui constitue l'assiette de la servitude 424'100 qui rallie le domaine public du chemin de Burenoz. Toutefois, la question de savoir si la parcelle 206 bénéficie réellement de la servitude 424'100 (passage à pied, pour tout véhicule et canalisation) est délicate. En effet, l'acte par lequel le bénéfice de cette servitude aurait pu être étendu conventionnellement à toute la parcelle 206 n'a pas été signé par deux des propriétaires grevés par cette servitude, raison pour laquelle l'état de réinscription de cette servitude précise que les parcelles 201 et 115 (celles dont les propriétaires ont refusé de signer) ne favorisent que la partie entourée d'un liseré rouge de la parcelle 206 du plan ad hoc (cette partie correspond à celle qui a été détachée de la parcelle 115, bénéficiaire de la servitude, pour être rattachée à l'époque à la parcelle 206). Cette situation peu claire ressort aussi du fait que sur l'acte d'échange concernant cette partie (on

observe d'ailleurs que ce document est désigné comme "Projet du 27 février 1989" (d'après la pièce figurant au dossier), le conservateur du registre foncier a apposé une remarque selon laquelle la parcelle 206 devrait normalement renoncer à être dominante. Au vu de cette situation peu claire, c'est à juste titre que la commission de classification a considéré que la parcelle 206 ne disposait pas d'un accès suffisant à la voie publique. Il y avait donc bien matière à intervention de la part de la commission de classification pour donner suite à la prétention en passage nécessaire du propriétaire de la parcelle 206, ne serait-ce que pour clarifier les inscriptions figurant au registre foncier de manière à ce que la parcelle 206 puisse clairement bénéficier sans réserve de la servitude 424'101. 5.

L'essentiel du litige tient cependant à la question de savoir si, l'usage du chemin du Grand-Clos (servitude 424'100) devant être accordé à la parcelle 206, son accès à ce chemin doit être considéré comme garanti par la servitude 481'845 qui passe au sud de la parcelle des recourants ou si au contraire, comme l'a considéré la commission de classification, cet accès est impraticable, ce qui nécessite la création d'un autre accès. a)

Les recourants font valoir que la commission de classification a négligé d'envisager d'autres solutions que celles qu'impose la décision attaquée. Il est exact que ni dans la décision attaquée, ni dans les autres documents figurant au dossier (notamment dans le document du 10 octobre 1996 examinant les conditions d'application de l'art. 694 CC), la commission de classification n'a envisagé de variante susceptible de se substituer au chemin d'accès litigieux. Toutefois, en raison de la configuration des lieux vue sur place, force est de constater qu'à défaut d'un accès permettant, depuis la parcelle 206, de rallier le chemin du Grand-Clos à l'amont, seul un accès par l'aval serait théoriquement envisageable. Cependant, comme l'a observé le syndic de Belmont (qui a précisé qu'il occupe une maison à cet endroit), la pente des parcelles inférieures est telle qu'un accès par l'aval ne peut pas être envisagé ou qu'alors, il devrait emprunter du terrain en nature de forêt, ce qui n'est pas envisageable non plus. C'est donc bien par l'amont, c'est-à-dire par le chemin du Grand-Clos, que la commission de classification devait envisager l'accès de la parcelle 206. b)

La commission de classification a considéré que l'accès correspondant à la servitude 481'845 est impraticable. L'inspection locale a montré qu'un chemin qui emprunterait son tracé devrait franchir un terrain en très forte pente le long de la limite sud de la parcelle 205 des recourants. Sur le plan figurant les courbes de niveau mètre par mètre, on constate que l'on passe de la cote 612 à la cote 606 en l'espace de 22 m environ, ce qui est déjà considérable. Toutefois, c'est surtout la partie inférieure du passage dont ladite servitude impliquerait l'aménagement qui présenterait le plus de difficultés. En effet, à l'angle sud-ouest de la parcelle 205, la pente atteint 50% et se prolonge d'ailleurs ensuite de manière particulièrement abrupte sur la parcelle 206, au point que l'un des recourants suggérait qu'il fallait envisager de faire pénétrer les véhicules à l'intérieur d'un éventuel bâtiment en passant au niveau de la toiture. Le tribunal juge dans ces conditions qu'on ne saurait faire grief à la commission de classification d'avoir considéré cet accès-là comme impraticable en fait pour le motif que l'aménagement d'un chemin à cet endroit nécessiterait, dans sa partie inférieure, la construction d'ouvrages considérables et d'un coût disproportionné. Il est en effet impossible d'envisager de construire à cet endroit un chemin praticable qui soit situé à même le sol et il faudrait probablement prévoir une véritable passerelle dont l'implantation poserait en outre de délicats problèmes: en effet, d'après le plan des zones instables produit à l'audience, l'extrémité inférieure de l'assiette de la servitude 481'845 se trouve dans une zone de "terrain glissé substabilisé" affecté de mouvements annuels compris entre zéro et quelques millimètres par an, tandis que le solde de la partie sud de la parcelle 206 se trouve

dans une "zone non glissée, mais potentiellement instable" . En revanche, l'extrémité nord de la parcelle 206 (où se situerait l'accès litigieux) se trouve à l'écart de ces zones. A ceci s'ajoute que même si l'on devait faire abstraction du problème que pose l'extrémité inférieure du passage, on devrait constater que tout le long de la parcelle des recourants, la pente est telle que la chemin serait probablement inutilisable en hiver. Or le droit au passage nécessaire permet d'exiger un accès praticable durant toute l'année (ATF 101 II 314; voir encore ATF 110 II 125 qui cite la doctrine selon laquelle le droit au passage nécessaire peut exister si l'accès au réseau des routes manque ou n'est pas possible en tout temps pour des motifs de fait ou de droit). Cette condition d'accessibilité en tout temps ne peut être réalisée que par l'accès contesté, au nord de la parcelle des recourants et en moins forte pente que celui qu'offrirait la servitude existante. On notera enfin au passage que la pente importante qu'il faudrait franchir pour utiliser l'assiette de la servitude 481'845 impliquerait que les véhicules, en montée, provoqueraient assurément plus de nuisances sonores pour les recourants que s'il utilisent le passage moins accidenté prévu par la décision attaquée. C'est donc finalement à juste titre que la commission de classification a créé en faveur de la parcelle 206 un passage qui s'exerce par le nord de la parcelle des recourants. c) Selon l'art. 694 CC cité plus haut, le droit au passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès. Il n'est pas contesté ni contestable que pour le tronçon qui court entre les parcelles 205 et 213, le passage doit s'exercer sur celui qui existe déjà au bénéfice d'autres parcelles. Pour ce qui concerne le second tronçon qui aboutit à la parcelle 206 en courant le long de la limite entre les parcelles 205 et 209, il n'y a pas lieu de revenir sur la décision de la commission de classification de limiter la largeur du passage à 3 m au total. C'est donc à juste titre que la commission de classification a procédé à l'élargissement du passage qui existe déjà sous la forme d'une servitude de passage à pied (servitude no 424101). Toutefois, un examen attentif des pièces figurant au dossier au sujet de cette servitude (pièce 3b du bordereau établi par le géomètre le 16 octobre 1995) montre que ce droit de passage à pied s'exerce entièrement sur la parcelle 209. Toutefois, la décision de la commission de classification contestée en l'espèce prévoit d'inscrire la servitude à cheval sur la limite, à concurrence de 1,5 m de chaque côté. Sur ce point de détail, la décision attaquée n'est pas conforme à l'art. 694 CC, qui exige que l'on tienne compte de l'état antérieur des voies d'accès. La servitude 424101 de passage à pied ayant une assiette de 1 m de large, exclusivement sur la parcelle 209, il y a lieu de s'en tenir à l'axe de ce passage pour déterminer celui du nouveau droit de passage pour véhicules. En conséquence, la largeur du passage devant passer de 1 à 3 m, il y a lieu de l'élargir d'un mètre de chaque côté, ce qui signifie que seule une bande de 1 m de large doit être grevée sur la parcelle 205 des recourants, le solde du droit de passage, à concurrence de 2 m de large, devant être inscrit sur la parcelle 209. Sur ce point, le recours est très partiellement admis et la situation des recourants légèrement améliorée par rapport à la décision attaquée. Afin de faire exécuter cette modification par rapport à la décision attaquée, il y a lieu d'annuler celle-ci et de la renvoyer à la commission de classification. Il n'y a en revanche pas lieu de suivre plus loin l'argumentation des recourants selon laquelle leur parcelle serait défavorisée de manière disproportionnée par la décision attaquée parce qu'elle serait grevée sur 15.5 % (249 m² sur un total de 1'607 m²) de sa surface: le calcul des recourants inclut les surfaces qui étaient déjà grevée par la servitude 424'100, c'est-à-dire par le chemin du Grand Clos lui-même, avant même la décision attaquée. Il n'est donc pas représentatif d'un inconvénient qui serait réellement imputable à la décision attaquée. 6. Les recourants contestent enfin

le montant de l'indemnité qui leur est allouée pour la constitution du passage nécessaire. Dans leur mémoire du 14 mai 1997, ils se plaignent qu'aucun élément du dossier ne permet de vérifier les montants alloués par la commission de classification. Il n'est plus contesté que l'indemnité doit être calculée en fonction de la valeur vénale. La commission de classification a considéré, d'après ce qu'elle expose dans le document du 10 octobre 1996, que la valeur des terrains à bâtir de la région oscille entre 100 et 300 fr. par m², ceci en fonction de multiples paramètres dont les principaux semblent être la qualité de la vue offerte par les futures constructions, la rareté des terrains à bâtir à proximité de la capitale et de la conjoncture actuelle. A l'audience, le géomètre secrétaire de la commission de classification a précisé qu'il avait interpellé les notaires du district afin d'obtenir les éléments utiles à cette appréciation tout en préservant le secret des données nécessaires. Quant au propriétaire intéressé Favre, il a précisé avoir payé lui-même 270 fr. le m² (mais ce prix tenait compte de la nécessité de déplacer une importante conduite d'eau aux frais des acquéreurs) tandis qu'à l'emplacement de la parcelle 204 située en amont du chemin du Grand Clos, le terrain était offert à la vente pour le prix de 600 fr. le m². Le tribunal constate que si la commission de classification s'en est tenue à la moyenne de 200 fr. le m² pour déterminer la valeur vénale du terrain et qu'elle a considéré que l'indemnité devait correspondre à la moitié de la valeur vénale, elle a néanmoins augmenté le montant retenu pour le fixer finalement à 150 fr. le m². Le tribunal juge que cette appréciation échappe à la critique et qu'on ne saurait reprocher à la commission de classification d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation (art. 36 LJPA) lors de la fixation des bases déterminant l'indemnité pour le passage nécessaire. Sur ce point donc, il n'y a pas lieu de modifier la décision attaquée quant à son principe. 7. En définitive, il résulte des considérants qui précèdent que la décision attaquée doit être maintenue pour ce qui concerne le principe de l'extension de la servitude au bénéfice de la parcelle 206, de même que pour ce qui concerne le montant au mètre carré servant au calcul de l'indemnité due. Il n'y a pas lieu non plus de revenir sur la décision attaquée dans la mesure où elle prévoit, à l'intérieur des angles des virages que décrit l'assiette de la servitude, d'étendre cette assiette sur une surface triangulaire destinée à en arrondir le contour. En revanche, la décision attaquée doit être modifiée en ce sens que la parcelle 207 ne peut pas bénéficier d'un passage nécessaire, ce qui implique la suppression du tronçon courant le long de la limite des parcelles 206 et 209; en outre, sur le tronçon courant le long des limites des parcelles 205 et 209, le nouveau passage pour véhicules doit être déterminé en élargissant le passage à pied existant d'une largeur égale de chaque côté, jusqu'à concurrence de 3 m de large. Il y a donc lieu d'annuler la décision attaquée et de renvoyer le dossier à la commission de classification pour qu'elle procède aux modifications nécessaires conformément aux considérants du présent arrêt et notifie une nouvelle décision. 8. Le recours est ainsi très partiellement admis. Un émolument réduit sera mis à la charge des recourants, qui ont droit à des dépens partiels à la charge du syndicat.