

VD_OMNI AF.1998.0006 vom 8. Dezember 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1998.0006

FR: VD_OMNI AF.1998.0006 du 8 décembre 1998

IT: VD_OMNI AF.1998.0006 del 8 dicembre 1998

Regeste

THEVOZ Fernand et crts c/ccl AF Missy-Corcelles-Vallon AR 39 | Pour s'opposer valablement à la radiation d'une servitude, le titulaire doit démontrer que l'intérêt qu'il a aujourd'hui à exercer son droit est le même qu'il avait lors de la constitution (identité de la servitude). In casu, le véritable utilisateur est propriétaire d'un fonds qui n'est pas dominant.

Erwägungen

E. 1

CC qui précise: "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 cette dernière disposition 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 par le juge civil (prononcé Berger, du 14 janvier 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). Rodondi distingue toutefois selon que la servitude a perdu toute utilité à la suite du remaniement parcellaire ou si tel était le cas déjà avant celui-ci; seule la première donnerait selon lui droit à indemnité (op. cit., p. 80; v. Steinauer, no 2271). bb) On rappellera par ailleurs que l'exercice d'une servitude n'est possible que dans le cadre du but originaire en vertu duquel elle a été constituée; si ce dernier tombe, la servitude ne peut être maintenue à d'autres fins mais doit être éteinte à la requête du propriétaire grevé (principe de l'identité de la servitude; cf. plus particulièrement sur cette question Peter Liver, in Zürcher Kommentar, Zürich 1980, Nr. 155 ad art. 736 CO; v. en outre ATF 100 II 105, cons. 4b). La radiation d'une servitude sera toutefois refusée si son titulaire démontre que l'intérêt qu'il a aujourd'hui à exercer son droit est le même que celui qu'il avait lors de la constitution; un intérêt autre que celui du but ayant motivé la constitution de la servitude ne protège en effet pas le titulaire contre la radiation de celle-ci (v. Rodondi, op. cit., p. 112; Steinauer, ibid., no 2269; références citées). Il suffit d'invoquer un intérêt de fait, raisonnable; on ne saurait cependant exiger du titulaire un intérêt juridiquement protégé (ATF 123 III 337, cons. 4b; 121 III 52, cons. 2a; 108 II 39, cons. 3b). En revanche, les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude existante (art. 739 CC). Pour juger s'il y a ou non aggravation, on doit partir de l'intérêt que, selon les prévisions des parties, la servitude avait pour ce fonds au moment de la constitution et comparer celui-ci à l'intérêt actuel; ainsi, la réponse sera positive lorsque la servitude est utilisée dans un but autre que celui que les parties avaient en vue à cette

époque (Steinauer, nos 2299/2299a; références citées). cc) Le droit au maintien de la servitude ne naît toutefois que si celle-ci a été régulièrement inscrite au registre foncier. A défaut d'inscription, seules les servitudes constituées conformément à la prescription acquisitive seront prises en considération; il ressort en effet de l'art. 731 al. 2 et 3 CC que les articles 661 à 663 CC sont applicables aux servitudes foncières (v. Steinauer, op. cit., no 2239; cf. Pierre Tercier, Note sur l'acquisition des servitudes de l'ancien droit par prescription extraordinaire, in JT 1980 I 559 et ss, not. 560). Le code civil distingue toutefois la prescription ordinaire de la prescription extraordinaire. L'usucapion ordinaire suppose l'immatriculation de l'immeuble grevé, soit au registre foncier, soit dans un registre cantonal provisoire; elle permet à celui qui, de bonne foi, sans interruption et paisiblement, exerce depuis dix ans une servitude indûment inscrite de la revendiquer lorsqu'elle est contestée (art. 661 CC; v. un exemple récent in ATF 124 III 196, charge foncière inscrite à tort). Dans l'hypothèse de l'usucapion extraordinaire, en revanche, la servitude n'a jamais été inscrite, soit parce que l'immeuble grevé n'est pas immatriculé, soit parce que son propriétaire est mort ou a été déclaré absent au début du délai de trente ans. L'exercice trente ans durant d'une servitude sur un tel fonds, de manière paisible et non interrompue, donne à son utilisateur le même droit (art. 662 al. 1 et 2 CC). On retire ainsi de ce qui précède que, depuis l'entrée en vigueur du code civil, le 1er janvier 1912, il est exclu d'acquérir une servitude par prescription acquisitive extraordinaire lorsque le fonds prétendument grevé est inscrit au registre foncier (cf. ATF 124 III 293, cons. 2c; 112 II 318, cons. 2b; 104 II 302, cons. 3). L'utilisateur ne peut tirer parti de ce que cette servitude aurait été inscrite antérieurement dans les documents publics vaudois; dès l'instant où elle ne l'est plus actuellement, ces registres bénéficiant des mêmes effets, notamment celui de publicité, que ceux attachés au registre foncier (art. 48 du Titre final CC; art. 211 LVCC; v. plus particulièrement sur cette question, Henri Deschenaux, Traité de droit privé suisse, V, tome II, 2, Fribourg 1983, §

E. 3

III 2, pp. 39-41; Steinauer, tome I, no 552). b) 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 décembre 1980; A. Co. c/SAR 19 Lutry, du 7 décembre 1979; M. Pi. c/SAF La Vuargnaz-Les Diablerets, du 21 novembre 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 avril 1968; Gilliard c/ SAF Bussigny du 3 juillet 1970). Le Tribunal administratif s'en est référé à son tour à cette jurisprudence dans les arrêts AF 94/027, déjà cité, et 91/010 du 14 février 1992. En droit privé, l'art. 694 al. 1 CC permet au propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique d'exiger de ses voisins la cession du passage nécessaire contre indemnité. Parmi les conditions restrictives permettant de requérir l'octroi de ce droit, on relèvera que l'issue est insuffisante si une utilisation ou exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que cet accès, soit fait totalement défaut, soit ne correspond pas aux besoins actuels (Steinauer, op. cit., nos 1863 et 1863a, jurisprudence citée). Par ailleurs, ce droit ne peut être constitué que sur le fonds qui fournit le passage le plus naturel, compte tenu de l'état antérieur des propriétés (art. 694 al. 2 CC; Steinauer, nos 1865 et 1865a). 2. A l'issue de

l'audience, le tribunal a fait plusieurs constatations qui le conduisent à rejeter le recours. a) Il n'est pas du tout certain qu'au regard du principe de l'identité, la servitude dont les recourants se prévalent puisse être maintenue. Certes, les recourants exposent que, pour le propriétaire de la parcelle NE 116, le passage par NE 115 et 112 pour sortir sur la voie publique serait plus commode que celui qui lui est réservé au nord-est de sa propre parcelle - on y reviendra -; mais, à cet égard, les recourants font, y compris dans leurs dernières écritures, essentiellement valoir l'intérêt de Raymond Thévoz, dont la parcelle est privée de jardin, à bénéficier de ce passage afin de pouvoir jouir de la parcelle NE 116. Les fonds dominants seraient donc, dans l'esprit des recourants, non seulement la parcelle 116, bien qu'il semble que, par le passé, seul le propriétaire des parcelles réunies sous cette dernière ait profité à bien plaisir d'un tel passage, mais par surcroît la parcelle NE 112; Raymond Thévoz conclut du reste à ce que sa parcelle soit également considérée comme fonds dominant de la servitude pour le passage de tous véhicules sur NE 115. Force est, dans ces conditions, de relever qu'il s'agit là d'une aggravation puisque la servitude serait alors utilisée dans un but différent de celui qui prévalait à l'origine, lorsque ce droit aurait été concédé. Pour ce seul motif déjà, les recourants ne sont pas fondés à exiger de l'autorité intimée l'inscription d'une servitude de passage pour tous véhicules sur la parcelle de René Blanc en faveur de la parcelle NE 112, propriété de Raymond Thévoz. b) A ce sujet, les recourants ont soutenu que le passage à char dont ils ont bénéficié sur la parcelle NE 115 existait de longue date; ce nonobstant, ils n'ont pas pu rapporter la preuve d'une inscription au registre foncier du droit de passage sur AE 131 au bénéfice, notamment, d'AE 132 et/ou 335. Des documents versés au dossier, on recense trois servitudes inscrites au Registre foncier: 99'065, passage à char d'AE 335, 130 et 128 sur 130, 128 et 129 (inscription le 27 décembre 1911); 99'067, idem d'AE 127 sur 128 et 130 (inscription à la même date); 99'082, idem d'AE 335 sur 132 (inscription le 2 juillet 1915). Des pièces produites par les recourants, il appert au demeurant qu'une servitude de passage à char aurait été constituée sur la parcelle AE 131; ceci semble attesté par la réquisition de réinscription du 10 novembre 1934 de la servitude RF 99082 qui fait état d'un passage sur cette parcelle. Il aurait, dans ces conditions, pu paraître surprenant que la commission de classification n'en ait pas fait état au stade de l'épuration. A l'audience, les recourants ont finalement admis que cette servitude n'avait jamais été inscrite; ils ont en revanche indiqué que la parcelle AE 131, qui leur servait de passage, avait été créée et immatriculée en indivision à la suite du partage intervenu le 2 juillet 1915 entre les hoirs Delacour, précisément pour être utilisée comme telle. Les recourants ne s'expliquent toutefois pas la raison pour laquelle ce passage n'a, lors des remaniements ultérieurs, pas été maintenu au Registre foncier sous la forme d'une servitude; il pourrait selon eux s'agir d'un oubli. Quoi qu'il en soit, force est de constater que les recourants n'ont jamais acquis le moindre droit de passage sur la parcelle AE 131. c) La décision attaquée concède à Fernand Thévoz père, propriétaire de la parcelle NE 116, un passage à pied sur la parcelle NE 115; faute de recours, la décision est définitive sur ce point (l'interdiction de la reformatio in pejus exclut en effet que le tribunal supprime ce droit de passage à pied). Les recourants se plaignent toutefois de ce qu'un passage pour tous véhicules ne leur ait pas été octroyé. La question à trancher n'est donc pas celle de statuer sur le bien-fondé de la suppression d'une servitude, cette dernière n'ayant jamais existé, mais bien plutôt sur les raisons du refus de la commission de classification d'inscrire une nouvelle servitude, à savoir un passage pour tous véhicules sur NE 115. Or, les conditions de l'inscription d'une nouvelle servitude sont au demeurant plus restrictives que celles permettant au titulaire d'en exiger le maintien. La commission de classification a

procédé à une balance des intérêts en présence. Fernand Thévoz père se plaint de ce que la liaison sur sa parcelle (nord-est) à la voie publique n'est guère praticable, car elle s'exerce sur un terrain en pente ne permettant pas aisément le passage des véhicules agricoles; aussi soutient-il que le passage à pied concédé sur NE 115 selon le nouvel état n'est en aucun cas suffisant. En second lieu, le propriétaire de la parcelle NE 112, Raymond Thévoz, qui n'est pas exploitant agricole, a un intérêt au passage sur NE 115 pour se rendre sur NE 116, parcelle dont il envisage l'acquisition. En outre, tous deux précisent que le passage qui leur est concédé sur NE 113 et 114 (servitudes nos 99'067 et 99'605) serait physiquement impossible en raison de l'étroitesse des lieux à la hauteur du bâtiment no ECA 59. L'autorité intimée a mis en balance ces intérêts privés avec, d'une part, l'intérêt public du syndicat à épurer les servitudes devenues sans utilité dans le périmètre, sans avoir à en créer de nouvelles, d'autre part, à l'intérêt privé de René Blanc à ne pas devoir supporter le passage pour tous véhicules dans le couloir entre les deux murs élevés sur sa parcelle. Elle est arrivée à la conclusion que l'intérêt des recourants ne pesait pas d'un poids suffisant pour qu'il soit fait droit à leur requête. Après avoir procédé à une vision locale, le tribunal partage les conclusions de la commission de classification. Fernand Thévoz père bénéficie d'un dégagement sur la voie publique, au nord-est de NE 116, beaucoup plus aisé que ce qu'il a allégué; l'accès lui-même à la voie publique est pratiquement plane. En outre, il dispose d'une servitude sur NE 112, 113 et 114 qu'il peut utiliser sans passer par le goulet entre le bâtiment no 59 et la limite de NE 116; le passage entre les bâtiments nos 57 et 59 paraît à cet égard suffisant et le fait que le recourant ait affecté cet espace à un enclos potager n'est pas déterminant. La parcelle NE 116 est donc relativement bien desservie. Cette remarque vaut également pour Raymond Thévoz qui jouit d'une servitude sur NE 113 et 114 pour accéder à la parcelle 116. De façon plus générale, l'obligation faite ainsi aux recourants de contourner la parcelle NE 115 apparaît comme moins préjudiciable que celle qui consisterait à imposer à René Blanc une servitude de passage pour tous véhicules sur une bande de terre représentant près du tiers de sa seule parcelle; le fait que Fernand Thévoz père et ses prédécesseurs ne se soient jamais souciés de faire inscrire le passage sur AE 131 démontre du reste que ce dernier n'est pas, pour la parcelle NE 116, d'une utilité aussi grande que les recourants le prétendent, même s'ils ont pu quelquefois emprunter ce passage. A supposer par ailleurs, par surabondance de moyens, qu'elle ait été inscrite, cette servitude n'aurait sans doute plus aucune utilité au regard du principe de l'identité; en effet, le seul véritable utilisateur aurait été Raymond Thévoz, ce lors même que la parcelle AE 129 (NE 112) n'est pas un fonds dominant. d) Enfin, quoi qu'en disent les recourants - ce débat sort d'ailleurs du cadre des conclusions qu'ils ont prises -, l'intérêt de René Blanc à bénéficier d'une servitude sur la parcelle NE 112 est manifeste, dans la mesure où, à défaut, cette parcelle, enclavée, n'aurait plus aucun exutoire sur le domaine public; peu chaut à cet égard qu'il s'agisse de maintenir une servitude existante ou, ce qui semble effectivement être le cas, de créer une nouvelle servitude. Cette circonstance explique du reste que l'assiette de cette dernière servitude ait été aggravée puisque la largeur du passage a été portée de 2,40 à 3 mètres; les recourants feignent à cet égard de se plaindre d'une inégalité de traitement, mais on ne saurait davantage les suivre. 3. Les considérants qui précèdent conduisent ainsi le tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Un émolument, arrêté à 1'500 francs, sera mis à la charge des recourants, qui succombent; au surplus, il ne sera pas alloué de dépens.

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