

## VD\_OMNI GE.1995.0010 vom 18. August 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.1995.0010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.1995.0010)

FR: VD\_OMNI GE.1995.0010 du 18 août 1995

IT: VD\_OMNI GE.1995.0010 del 18 agosto 1995

### Regeste

SIKA SA - SIKa TRAVAUX c/Dpt des finances | La Place de la Navigation, à Lausanne, bien que figurant au chapitre privé de la commune, appartient soit au domaine public, soit plutôt - en droit vaudois - au patrimoine administratif; elle ne peut donc pas faire l'objet d'une hypothèque légale (art. 10 LPCom).

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 18.08.1995 GE.1995.0010

SIKA SA - SIKa TRAVAUX c/Dpt des finances | La Place de la Navigation, à Lausanne, bien que figurant au chapitre privé de la commune, appartient soit au domaine public, soit plutôt - en droit vaudois - au patrimoine administratif; elle ne peut donc pas faire l'objet d'une hypothèque légale (art. 10 LPCom).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 18 août 1995 sur le recours interjeté par la société SIKa SA , à 1026 Echandens, dont le conseil est l'avocat Dan Bally, à Lausanne, contre la décision du Département des finances , du 23 janvier 1995, confirmant une précédente décision du Conservateur du registre foncier de Lausanne refusant l'inscription d'une hypothèque légale sur les parcelles N os 9100 et 9890 du cadastre de Lausanne, propriétés de la ville de Lausanne. \* \* \* \* \*

Composition de la section: M. E. Poltier, président; M. J. Koelliker et M. V. Pelet, assesseurs. Greffier: M. J.-C. Perroud, greffier sbt. Vu les faits suivants: A. La Commune de Lausanne est propriétaire des deux parcelles de son territoire cadastrées sous N os 9100 et 9890, sises respectivement en bordure de l'avenue de Rhodanie et à proximité du château d'Ouchy, et formant la place de la Navigation, ainsi que le jardin public aménagé de part et d'autre de l'allée des Bacounis. Le premier de ces biens-fonds est aménagé en nature de place publique, sous laquelle a été réalisé un parking souterrain, au bénéfice d'un droit de superficie (droit distinct et permanent portant le matricule 9846). Le second de ces biens-fonds, sur lequel le parking précité empiète très légèrement au bénéfice du même droit de superficie, a une affectation à peu près identique (place et jardin publics); il supporte notamment un kiosque (N o ECA 14922), un réduit pour pêcheurs (N o ECA 6798), un WC public (N o ECA 12391), un édicule public-réduit-dépôt (N o ECA 15479) et le bâtiment abritant l'entrée du parking souterrain (N o ECA 15798). B. Sika SA est une société anonyme spécialisée dans la fabrication de produits utilisés dans l'industrie du bâtiment. A une date qui ne ressort pas du dossier, elle a exécuté des travaux d'étanchéité et de peinture dans le cadre de la construction du bassin sis sur la place de la Navigation. Elle a agi en qualité de sous-traitant de Riva SA, société faisant actuellement l'objet d'un sursis concordataire. Le coût total des travaux s'est élevé à 155'940.55 francs, mais Sika SA n'est pas parvenue à se faire verser le moindre centime. C'est la raison pour laquelle elle a saisi, en date du 26 octobre 1994, la Cour civile du Tribunal cantonal afin de faire inscrire

une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour le montant de 155'940.55 francs sur chacune des deux parcelles N os 9100 et 9890. Statuant par voie de mesures préprovisionnelles, le magistrat instructeur a accepté cette requête le 27 octobre 1994 et l'a transmise le lendemain au Conservateur du registre foncier du district de Lausanne, aux fins d'exécution. C.

Par décision rendue le 11 novembre 1994, le conservateur a toutefois refusé de procéder à l'inscription, au motif que les parcelles en cause faisaient partie du patrimoine administratif de la Commune de Lausanne (art. 9 de la loi fédérale du 4 décembre 1947 réglant la poursuite pour dettes contre les communes et autres collectivités de droit public cantonal, ci-après : LPCom.; RS 282.11) et, partant, ne pouvaient faire l'objet d'une procédure de réalisation forcée. Etait annexée à cette décision une lettre du chef du Service financier de la ville de Lausanne confirmant l'appartenance au domaine public des deux parcelles précitées. D.

Sika SA a recouru en vain au Département des finances (décision du 23 janvier 1995). E. C'est cette dernière décision que Sika SA a déférée au Tribunal administratif, par mémoire de recours déposé par son avocat, Dan Bally, le 20 février 1995. Dans cette écriture, la recourante conteste l'appartenance des parcelles N os 9100 et 9890 au patrimoine administratif. Elle soutient au contraire qu'elles font partie du patrimoine financier de la Commune de Lausanne, en mettant en évidence diverses utilisations à caractère commercial de ces biens-fonds : exploitation d'une buvette et d'un kiosque, activités commerciales liées aux fêtes foraines ou aux marchés, exploitation du parking souterrain. Le Service du cadastre et du registre foncier, ainsi que la Municipalité de Lausanne se sont déterminés respectivement les 13 et 16 mars 1995, concluant au rejet du recours. Le 3 avril 1995, le Service du cadastre et du registre foncier a produit les plans cadastraux des parcelles N os 9100 et 9890, en précisant que ces biens-fonds n'avaient pas fait l'objet d'une décision rendue en application de l'art. 35 de la loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier. Le 5 avril 1995, la municipalité a produit le procès-verbal de la séance du 30 avril 1991 du Conseil communal de Lausanne approuvant le projet d'aménagement de la place de la Navigation et de ses environs. La recourante s'est déterminée très brièvement par lettre du 12 juin 1995. Considérant en droit:

1. Selon l'art. 9 LPCom., les biens administratifs d'une commune, c'est-à-dire ceux affectés directement à l'accomplissement de ses tâches de droit public, sont insaisissables et inaliénables, même avec l'assentiment de la débitrice. L'art. 10 de la même loi précise que de tels biens ne peuvent être valablement constitués en gage tant qu'ils restent affectés à un service public. La doctrine s'exprime dans le même sens (voir Denis Piotet, *Le droit vaudois de la propriété foncière*, N o 305 ss, p. 204 s.; v. aussi Jean-François Poudret, *Patrimoine administratif et hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, in : *Mélanges Henri Zwahlen*, Lausanne 1977, p. 497 ss) et la jurisprudence a notamment confirmé l'impossibilité pour un sous-traitant d'inscrire une hypothèque légale sur un bien du patrimoine administratif, parce qu'un entrepreneur général en faillite ne l'avait pas payé (ATF 108 II 305 = rés. JdT 1983 I 609; ATF 103 II 227 = JdT 1978 I 322; Piotet, op. cit. no 306). La définition posée par l'art. 9 LPCom. englobe aussi bien le domaine public au sens strict que les biens du patrimoine administratif (Piotet, op. cit., no 305) qu'on définit généralement comme ceux directement affectés à la réalisation d'une tâche publique (Moor, *Droit administratif*, vol. III, p. 321). Elle exclut en revanche le patrimoine financier ou fiscal qui comprend les valeurs patrimoniales de l'Etat n'étant pas affectées à une fin d'intérêt public (Moor, op. cit., p. 325); ce sont donc des choses qui ne contribuent qu'indirectement à l'accomplissement de tâches publiques par leur valeur en capital ou leur rendement (Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. II, p. 539); la collectivité les acquiert et les gère

comme le ferait n'importe quel particulier (Knapp, Précis de droit administratif, 4ème édition, no 2895). La seule question décisive pour l'issue du présent recours consiste donc à déterminer si les parcelles litigieuses appartiennent ou non au patrimoine financier de la Commune de Lausanne. Dans l'affirmative, en effet, l'inscription d'une hypothèque légale serait admissible. 2.

Comme on l'a vu plus haut, les parcelles 9100 et 9890 forment une place et un jardin publics. Elles ont donc pour vocation première d'être utilisées par tout un chacun pour s'y délasser, conformément à la décision du Conseil communal de Lausanne du 30 avril 1991 qui constitue à cet égard un acte d'affectation (sur l'exigence d'une décision d'affectation, v. notamment Moor, op. cit., p. 272 s., qui précise qu'à défaut d'une telle décision, la simple mise à disposition par la collectivité d'une surface pour un usage commun est un acte concluant d'affectation qui, en soi, est suffisant). Il ne fait donc aucun doute que la place de la Navigation et ses environs n'appartiennent pas au patrimoine financier de la Commune de Lausanne. Au surplus, il n'est pas nécessaire de trancher entre l'appartenance au domaine public au sens étroit ou au patrimoine administratif, car cette interrogation n'a aucune importance au regard de l'art. 9 LPCom. (v. ci-dessus, ch. 1). On se limitera à relever, avec Piotet (op. cit., nos 313 ss), que les art. 138 et 138a de la loi vaudoise du 30 novembre 1910 d'introduction dans le Canton de Vaud du Code civil suisse (LVCC) énumèrent limitativement les dépendances du domaine public, ce qui a notamment pour conséquence que les biens-fonds des collectivités publiques soumis au commun usage n'appartiennent pas nécessairement, en droit vaudois, au domaine public (au sens étroit); tel est notamment le cas des parcs et promenades publics (op. cit., nos 482 et 483), mais cela n'empêche pas qu'une partie des dispositions du régime de la domanialité publique peuvent néanmoins leur être applicables par analogie. On relèvera ici que c'est à juste titre le recourant ne s'est pas prévalu de l'inscription au chapitre privé de la commune des parcelles Nos 9100 et 9890. Cet élément n'a en effet pas de portée décisive pour la distinction entre domaine public (au sens large) et patrimoine financier (Piotet, op. cit., no 443). En effet, dans la mesure où la Commune de Lausanne a créé un droit distinct et permanent, en vue de la réalisation d'un parking souterrain, les biens-fonds concernés devaient nécessairement être immatriculés au registre foncier, quand bien même ils appartiendraient au domaine public au sens étroit (art. 944 CC). Au demeurant, leur inscription a été opérée antérieurement déjà; elle s'explique cependant plutôt par le fait que les biens du patrimoine administratif sont inscrits au chapitre privé des collectivités publiques, cette solution prévalant également pour les parcs et promenades publics, lesquels entrent, en droit vaudois, dans cette catégorie de biens publics. D'autres indices confirment par ailleurs la nature des biens concernés par le présent litige; la décision du conseil communal du 30 avril 1991 précise en effet que les travaux à réaliser sur les parcelles 9100 et 9890 seront comptabilisés dans les biens du patrimoine administratif et la municipalité indique que ce mode de faire a été confirmé dans les comptes ultérieurs. 3.

La recourante prétend que la place de la Navigation serait passée dans le patrimoine fiscal, en raison de son exploitation commerciale. Elle mentionne la présence d'un kiosque et d'une buvette, ainsi que d'activités commerciales déployées dans le cadre des marchés, des foires ou des fêtes foraines. Elle tire également argument de la présence du parking souterrain, exploité de manière commerciale. aa) L'exploitation d'un kiosque ou d'une buvette sont des activités qui, même si elles sont confiées à des privés, ne changent absolument pas la vocation première et essentielle de la place de la Navigation qui est de permettre au public de s'y délasser. On peut en dire autant de la mise sur pied de marchés ou de fêtes foraines : ce sont des activités passagères qui, par essence, peuvent difficilement trouver place ailleurs que

sur le domaine public (au sens large) mis à disposition par la commune. Autrement dit, de tels usages, accessoires, ne sauraient avoir pour conséquence la désaffectation des parcelles précitées. bb) Les déductions que tire la recourante de la présence du parking souterrain sont erronées. Cet ouvrage a en effet été réalisé presque exclusivement en sous-sol et au bénéfice d'un droit distinct et permanent (parcelle N o 9846). Il n'est ainsi pas concerné par la demande d'inscription d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs qui, en raison du lieu d'exécution des travaux en cause (bassin sis sur la place de la Navigation), ne peut porter que sur les parcelles N os 9100 et 9890 du cadastre communal. L'art. 944 CC démontre d'ailleurs que la création d'un droit réel restreint sur la domaine public est possible sans que la nature de ce dernier s'en trouve modifiée. 4. Vu les considérations qui précèdent, le recours doit être rejeté. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument de justice sera mis à la charge de la recourante qui succombe. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête : I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue le 23 janvier 1995 par le Département des finances est confirmée. III. Un émolument de justice de 1'000 francs est mis à la charge de la recourante, la société Sika SA. Lausanne, le 18 août 1995/gz Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110)

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