Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2010)
Heft: 2

Artikel: Le casse-tête de la parcelle 419
Autor: Miserez, Jean-Paul
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871606

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Le Casse-tête de la parcelle 419

La Thurgauer Zeitung du 16 septembre 2009 relate le cas de la parcelle 419 d'une surface de 1587 m² enclavée qui, faute d'accès suffisant, serait inconstructible, situation qui entraîne une grosse perte financière pour le propriétaire.

Le problème de parcelles enclavées, ne disposant d'aucun accès à la voie publique n'est, malheureusement, pas rare. Sans possibilité d'accès et sans possibilité de viabilisation, la parcelle reste inconstructible, même si elle est comprise dans un périmètre de construction selon le plan de zones. L'opposition de voisins, mais aussi l'ignorance des solutions existantes rendent la recherche d'une solution très difficile et dissuasive. Les conseillers en matière foncière, et tout particulièrement les ingénieur géomètres, ont un rôle déterminant en informant sur les possibilités techniques et juridiques et en apportant une médiation entre les parties qui puisse éviter une escalade émotionnelle.
Comment résoudre un tel problème qui, finalement, n'est pas si rare que cela?
Nous citons explicitement ce cas puisqu'il a été mentionné dans la presse. Mais il ne s'agit en fait que d'un cas exemplaire. Le but est de chercher en quoi l'ingénieur géomètre peut apporter une contribution dans la résolution d'un tel problème, et non pas de juger d'une situation dont nous ignorons les détails.

Les ressources du droit privé

S'agissant de propriété foncière, nous pouvons nous situer dans le domaine du droit privé dans lequel les parties négocient entre elles sur pied d'égalité et cherchent une entente. La loi, le code civil en particulier, fixe des conditions de base et un cadre général, mais il appartient aux parties de s'entendre, aucune ne pouvant s'imposer de force. Et en cas d'accord impossible, il faudra alors s'adresser au juge civil qui tentera une conciliation ou qui fixera par jugement la solution qui lui paraît la plus équitable. C'est donc dans la partie réservée à la propriété foncière du code civil, qu'il faut chercher une réponse à notre question.

L'article 694, al. 1 du code civil suisse précise qu'un *propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité.*

C'est évidemment le cas de la parcelle 419 qui n'a aucun accès à la voie publique (voir illustration). D'emblée, le cas n'est donc pas sans solution, le code civil montre la voie. Le propriétaire enclavé a donc une sorte de droit d'expropriation sur ses voisins, à condition toutefois qu'il les indemnise pleinement. La loi ne va pas plus loin, il s'agira donc de négocier le prix, et sans doute de requérir l'avis et l'estimation d'experts. Cette indemnité sera évidemment fonction du tracé du chemin nécessaire, nous y reviendrons, mais aussi d'éléments historiques. Cette situation désagréable est-elle le fruit de l'inattention du propriétaire au moment du morcellement, y a-t-il eu manquement manifeste dans les informations apportées par l'ingénieur géomètre ou le notaire? Y a-t-il eu accord explicite ou implicite, au moment du morcellement, sur le fait que le propriétaire de 419 renonçait à disposer d'un accès? Tous ces aspects pourront sans doute influer plus ou moins sur le montant de l'indemnité, mais le droit de disposer d'un passage nécessaire n'en est pas restreint pour autant. Comme connaisseurs des questions, des valeurs et des pratiques foncières, le notaire et/ou l'ingénieur géomètre pourront déjà apporter des informations importantes à ce stade de la discussion. Ils pourront en particulier faire des recherches dans les documents de mutation et au registre foncier pour reconstituer l'histoire du morcellement et pour déterminer à partir de quel moment s'est instituée cette situation particulièrement inconfortable.

Mais la question fondamentale est de savoir où s'exercera ce passage nécessaire. Le code civil apporte ici aussi, à l'art. 694, al. 2 un éclairage clair et relativement détaillé: *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.* Et l'alinéa 3 complète en disant que *le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties.*

Pour fixer le tracé, deux critères sont donc prioritaires. Tout d'abord le critère historique qui se base sur ce qui s'était fait précédemment. On tiendra compte par exemple d'un ancien chemin, même désaffecté, ou de l'usage coutumier d'un passage qui n'aurait jamais été formellement reconnu. Peut-être qu'il faudra aussi tenir compte de la négligence dans des transactions antérieures et de la solution qu'on aurait pu raisonnablement proposer à l'époque. Peut-être trouvera-t-on dans les plans cadastraux anciens, ou même actuels, des indices qui laissent à penser que d'anciens tracés ont existé. Mais il est aussi probable que le passage qui aurait été suffisant à l'époque pour accéder à pied ou avec un véhicule attelé ne soit plus suffisant pour les véhicules modernes. Le second critère est topogra-

Illustration: Sans accès à la voie publique, la parcelle 419 est inconstructible.

phique: où passer pour causer le moins de désagrément possible pour les voisins? Il faudra tenir compte de la configuration et de la valeur des terrains, des problèmes de bruit et de dangers qu'entraîne le passage ainsi créé.
L'ingénieur géomètre pourra ici aussi apporter une contribution importante pour rétablir l'historique. C'est lui qui gère les documents cadastraux et qui saura retrouver des traces fiables. Grâce à sa formation d'ingénieur, il pourra dans la phase topographique observer la configuration du terrain, étudier des variantes, en évaluer les implications et les coûts.
Ainsi informés, les propriétaires concernés pourront discuter le plus objectivement possible de tous les aspects du problème de manière à trouver une solution qui respecte au mieux les intérêts des deux parties.
Au besoin, le notaire ou l'ingénieur géomètre pourront intervenir comme modérateurs pour aider à trouver la meilleure solution. S'il y a entente, ils devront intervenir pour inscrire l'accord convenu dans la mensuration officielle et au registre foncier. Notons ici que le nouveau tracé peut faire l'objet aussi bien d'une servitude que d'une cession de terrain. Et si les parties n'arrivent pas à trouver la solution commune qui leur appartient, ils feront alors appel au juge civil qui interviendra tout d'abord comme conciliateur et, en ultime recours, comme juge arbitre, décidant par jugement la solution qui lui paraît la plus juste. Très souvent, le juge aura alors recours à des experts, dont l'ingénieur géomètre, pour fournir les éléments objectifs qui lui permettront de prendre une décision.
Remarquons encore ici que l'art. 691 CC a une formulation très semblable en ce qui concerne l'obligation de tolérer le passage de conduites.

Quel est le rôle de l'autorité dans un cas pareil?

Dans des dispositions de droit public comme la loi sur les constructions ou le règlement de construction, l'autorité peut décréter qu'une parcelle non desservie et qui n'a pas d'accès à une voie publique n'est pas constructible. Tant que le problème n'est pas réglé, elle ne pourra que refuser le permis de bâtir. Bien qu'elle n'y soit pas obligée, si l'autorité veut néanmoins s'impliquer pour contribuer à résoudre le problème, elle dispose alors de deux possibilités. Soit elle considère que la viabilité qui sera constituée est une viabilité privée et elle se borne à informer le requérant sur la teneur des articles 691 et 694 CC, soit elle considère que l'accès qui devra être constitué sera un accès public et elle prend le projet à sa charge. Il faudra alors établir une base juridique, par exemple sous forme de plan spécial, pour obtenir les crédits communaux, pour procéder à l'acquisition ou à l'expropriation des terrains et pour réaliser l'ouvrage. Les voisins pourront alors manifester leur désaccord par voie d'opposition et de recours. Quand on connaît la longueur et le prix des procédures administratives, il est peu probable que cette seconde solution soit plus rapide et finalement satisfaisante pour les parties.

Conclusion

Le droit public offre aux autorités cantonales et surtout communales de nombreux instruments pour la gestion du territoire tels que la promulgation de plans d'affectation, de prescriptions spéciales, de plans masses permettant d'imposer aux privés des solutions nécessaires pour le bien commun. Malheureusement, ces procédures sont souvent longues et compliquées et elles peuvent être compromises par des manœuvres dilatoires de certains propriétaires. Ces procédures de droit public masquent souvent l'alternative proposée par les procédures de droit privé, basées sur la négociation entre privés sur la base du code civil. Avec son rôle d'officier public et avec ses compétences techniques, juridiques et de négociation, l'ingénieur géomètre a une fonction de conseiller importante dans l'apport de solutions dans des problèmes fonciers.
Dans l'article que nous citons ci-dessus, il est malheureusement significatif de constater que la voie des procédures de droit privée n'est jamais évoquée.

Jean-Paul Miserez
Direction fédérale des mensurations cadastrales
jean-paul.miserez@swisstopo.ch