

PLAIDOIRIE : août 2014

Donneur de thème: [REDACTED]

Vous plaidez devant un Tribunal d'arrondissement.

Un bref état de fait vous est soumis, avec des indications données le cas échéant *en italique*. Par ailleurs, deux plans vous sont remis en annexe.

Le/la candidat(e) 1 défend les intérêts du demandeur X.

Le/la candidat(e) 2 défend les intérêts du défendeur Y.

Chaque plaidoirie peut durer entre 10' et 15'. Il s'agit d'un exercice oratoire, non de lecture.

Pour toutes questions en rapport avec l'état de fait, je me tiens volontiers à disposition des candidat(e)s [REDACTED]

ETAT DE FAIT OBJECTIF

1. X est propriétaire de l'immeuble n° 1 de la Commune de A, d'une surface totale de 3'460 m².

Annexe :

- Plan (pièce n° 1), surface rose.

2. L'immeuble n° 1 n'a pas d'accès direct à la voie publique.

Annexe :

- Plan (pièce n° 1).

3. L'extrait actuel (inscription actuelle) du Registre foncier de l'immeuble n° 1 indique l'existence d'une servitude dont le libellé est le suivant : « *chemin de servitude selon plan, à la charge de l'immeuble n° 2, RFF, le 1^{er} juillet 1985* ». L'immeuble n° 2 (en jaune sur le plan) est propriété de Y depuis 1977.

L'inscription actuelle remonte dans son libellé à la procédure d'introduction du Registre foncier fédéral (« RFF ») le 1^{er} juillet 1985. Selon la loi, à cette occasion, les inscriptions de droit réel qui figuraient dans le cadastre cantonal sont maintenues d'office comme telles. Le Conservateur détermine le libellé et, sauf exception légale non réalisée ici (= le Conservateur a considéré que le nouveau libellé correspondait à l'ancien, sans affecter le contenu ou l'étendue du droit), toute modification d'une

inscription qui affecterait le contenu ou l'étendue du droit ne pourrait être opérée que du consentement des personnes concernées.

En l'occurrence, le titre d'acquisition de la servitude est un verbal de septembre 1968 qui ne contenait pas de motifs mais le libellé suivant : « *passage pour piétons, bétail et char en faveur de l'article n° 1* ».

Il faut en effet préciser que l'immeuble n° 1 était situé entièrement en zone agricole jusqu'en 1981, moment où l'immeuble n° 1 a été classée pour partie en zone à bâtir, le reste demeurant en zone agricole (1'680 m² en zone à bâtir et 1'780 m² en zone agricole). Il est encore précisé que lors de la dernière révision du PAL (PAL approuvé par la DAEC en 2013), la partie en zone à bâtir de l'immeuble n° 1 a été maintenue dans cette affectation, sans aucune opposition (notamment pas de Y).

Annexe :

- Plan (pièce n° 1), surface rose : la partie gauche de la surface rose (1'680 m²) est en zone à bâtir, la partie droite de la surface rose (1'780 m²) est restée en zone agricole. La limite entre la zone à bâtir et la zone agricole est figurée par le traitillé.

4. Y est également propriétaire de l'immeuble n° 3 depuis 1977 (acquis en même temps que l'immeuble n° 2), immeuble n° 3 qui bénéficie de la même servitude que l'immeuble n° 1. Y habite avec sa famille sur l'immeuble n° 3, dans une villa qui était déjà construite lors de l'achat.

Annexe :

- Plan (pièce n° 1), partie bleue.

5. Dans la mesure où la servitude sur l'article n° 2 n'est plus utilisée depuis longtemps pour le passage puisque l'exploitation encore totalement agricole de l'immeuble n° 1 (toute la surface) se fait depuis d'autres parcelles contiguës exploitées par le fermier de X, Y a barré sur l'immeuble n° 2 les deux extrémités de l'assiette de la servitude avec des barrières légères (type grillage à moutons, très légères et amovibles), ce afin de pouvoir utiliser son immeuble n° 2 pour faire paître des moutons. Un petit cabanon est du reste érigé (n° 35c sur le plan) pour accueillir les moutons. Dans le même but, il a placé un grillage entre son immeuble n° 2 et son immeuble n° 3.

Annexe :

- Plan (pièce n° 1).

6. X entend désormais mettre en valeur la partie de son immeuble n° 1 située en zone à bâtir (zone résidentielle à faible densité permettant des habitations individuelles et individuelles groupées, IBUS 0.55, indice complémentaire de 0.25 pour les parkings et garages, IOS 0.35, hauteur max. 8.50 m), sans toutefois avoir à ce stade un projet précis pour ses 1'680 m² (partie en zone à bâtir). Le seul accès possible à la voie publique est le chemin de servitude existant sur l'immeuble n° 2. Pressentant des difficultés avec Y, X avait effectué des démarches dans le cadre de la révision du PAL afin qu'un accès à son immeuble n° 1 soit créé sur l'immeuble contigu n° 4, qui lui appartient également.

Cela lui a été refusé par les autorités, au motif que l'immeuble n° 4 est en zone agricole et qu'un accès pour desservir de la zone à bâtir n'est pas conforme à la zone agricole mais également en raison du fait que, selon les autorités, l'immeuble n° 1 dispose déjà d'un accès à la voie publique, par la servitude sur l'immeuble n° 2.

7. En conséquence, X s'est adressé à Y, lequel a refusé au motif que l'inscription actuelle ne permet pas le passage pour des véhicules non agricoles. Constituée à un moment où l'immeuble n° 1 était exclusivement à vocation agricole, seuls des véhicules agricoles peuvent passer. A tout le moins, il y aurait aggravation prohibée de la servitude. Selon Y, le passage de véhicules privés porterait atteinte à la valeur de son immeuble n° 3.
8. Afin de ne pas entrer dans des discussions juridiques, pour rester pragmatique et faire avancer son projet, X a alors indiqué à Y que, même à supposer que l'inscription actuelle ne permette pas le passage pour des véhicules autres qu'agricoles (ce que X contestait vivement), cela signifierait alors que son immeuble n° 1 ne bénéficie pas d'un accès suffisant à la voie publique, particulièrement à la suite du refus des autorités d'autoriser la création d'un accès par l'immeuble n° 4. Partant, X demande un droit de passage nécessaire et demande à entrer en discussions avec Y sur le principe d'une pleine indemnité qui tiendrait compte de la situation et des intérêts de l'un et de l'autre à la réalisation d'un accès conforme aux exigences légales.
9. Les parties ont initié des discussions. Pour avancer tant dans son projet de construction que pour faire avancer les discussions sur des bases réelles et concrètes, X a demandé à un bureau d'ingénieurs d'établir un projet d'accès. Par la même occasion et sur la base du projet de l'ingénieur, X a demandé à un géomètre de procéder au calcul des différentes surfaces de l'immeuble n° 2 concernées par son projet, ce pour pouvoir exprimer en m² et très précisément les surfaces de l'immeuble n° 2 impactées.

Il ressort du plan que, compte tenu des nécessités techniques actuelles, l'assiette de la servitude doit être légèrement déplacée par rapport à l'assiette actuelle.

Annexe :

- Plan (pièce n° 2) :
 - La surface de la route est représentée en jaune sur le plan (« surface route : 151 m²).
 - L'assiette de la servitude actuelle est hachurée et libellée « surface servitude : 122 m² ».
 - La surface des « surlargeurs » est de 29 m² (orange sur le plan) : il s'agit des surlargeurs par rapport au projet futur, à savoir des surfaces qui ne peuvent plus être utilisées en raison des limites proches avec les immeubles voisins.
 - La surface intitulée « Surface surlargeur unique » représente la surface qui existe actuellement entre l'assiette de la servitude actuelle et les voisins A et B (immeubles n° 5 et n° 6 sur plan n° 1).
- 10. Y accepte le projet sous l'angle technique et est disposé à mettre à disposition le terrain supplémentaire. Il n'y a pas de problème à ce sujet.

11. Dans les discussions sur la fixation de la pleine indemnité, les positions sont les suivantes (elles seront reprises par les parties dans leurs écritures respectives) :

X estime notamment que :

- Par rapport à l'assiette de la servitude actuelle, la nouvelle assiette ne crée pas de dommage à Y dans la partie étroite de celle-ci (c'est-à-dire dans la partie « resserrée » de l'immeuble n° 2, entre l'immeuble n° 3 et les immeubles des voisins A et B (immeubles n° 5 et n° 6), puisqu'à cet endroit l'immeuble n° 2 est déjà actuellement inconstructible précisément en raison de la servitude actuelle et du fait que le solde de la partie étroite non concerné par l'assiette actuelle (la surface de 37 m² intitulée « Surface largeur unique ») ne permet pas la moindre mise en valeur. Pour ce qui concerne le tronçon non étroit sur le solde de l'immeuble n° 2, X ne s'oppose pas à ce que les emprises supplémentaires par rapport à l'assiette actuelle entrent dans la prise en compte globale du montant de la pleine indemnité.
- En particulier, X estime que l'immeuble n° 2 de Y, qui est également en zone à bâtir et a une surface de 1'046 m², bénéficiera d'une plus-value objective liée au fait que Y, s'il décide un jour de mettre en valeur cet immeuble en y réalisant un projet, bénéficiera d'un accès déjà construit, parfait et déjà aux normes. Cela même si Y n'a en l'état aucun projet. Selon X, cette plus-value importante (le projet de route est devisé à CHF 100'000.— : selon X, son propre intérêt, respectivement l'intérêt de Y, doivent s'évaluer en proportion / pro rata des surfaces respectives à desservir, 1'680 m² pour X et 1'046 m² pour Y) doit être prise en compte dans la détermination de la pleine indemnité : cette plus-value pour l'immeuble n° 2 dépasse à ce point les quelques m² d'emprises supplémentaires nécessaires sur l'immeuble n° 2 qu'en définitive aucune pleine indemnité n'est due à Y.
- Enfin, l'argument de Y selon lequel la valeur de son immeuble n° 3, sur lequel est sis la villa familiale, subira une moins-value en raison de la circulation induite par le projet de X, est infondé dans les faits en raison de l'existence de la servitude actuelle et du fait que le futur projet sera de peu d'ampleur, limité par la surface en zone à bâtir de l'immeuble n° 1 et les éléments du RCU. Enfin, selon X, la prise en compte d'une éventuelle moins-value de l'immeuble n° 3 (contestée par X) n'a dans tous les cas pas sa place dans la discussion sur une pleine indemnité pour droit de passage nécessaire sur l'immeuble n° 2.

Y estime notamment que :

- Le futur accès nécessite des emprises supplémentaires par rapport à l'assiette actuelle, emprises supplémentaires qui doivent toutes être prises en compte.
- Le futur accès, par les nuisances liées aux passages multiples des futurs véhicules privés, entraînera une perte de valeur importante pour son immeuble n° 3 sur lequel est érigé sa villa.

- Le futur accès cause un dommage à la valeur actuelle de son immeuble n° 2 et ne lui procure certainement pas une plus-value. En particulier, il n'a absolument aucun projet de mise en valeur future de cette parcelle. A défaut d'un tel projet concret ou même seulement envisagé, il n'y a pas de plus-value possible. L'immeuble n° 2 ne fera donc que subir un passage accru.

Sur la base de l'état de fait, d'autres arguments peuvent être soulevés les candidat(e)s.

12. Constatant des divergences insurmontables dans les positions respectives, X a décidé de saisir la justice. Dans la procédure, X a repris à titre principal ses prétentions en lien avec l'inscription actuelle (en substance : « l'inscription actuelle permet déjà le passage de véhicules privés »), qu'il avait mises de côté dans les discussions, et demande subsidiairement un droit de passage nécessaire, dont il conteste qu'il ouvre en l'occurrence le droit à une pleine indemnité en faveur de Y.
13. X prend en substance les conclusions suivantes (Le/la candidat(e) ne doit pas s'attacher à la formulation formelle des conclusions, mais doit uniquement prendre en considération ce qui est « matériellement » demandé par les parties) :

Principalement

1. Il est constaté que l'inscription actuelle en droit sur l'immeuble n° 1 permet le passage à pied et pour tout véhicule sur l'immeuble n° 2. Le cas échéant, le Conservateur du Registre foncier est requis de procéder aux adaptations nécessaires. L'assiette de ce droit de passage correspond au projet établi par le bureau d'ingénieurs.
2. Sous suite de frais et dépens à charge de Y.

Subsidiairement

1. Un droit de passage nécessaire, à pied et pour tout véhicule, en faveur de l'immeuble n° 1 et à charge de l'immeuble n° 2, est inscrit au RF. L'assiette de ce droit de passage correspond au projet établi par le bureau d'ingénieurs. Le Conservateur du Registre foncier est requis de procéder aux adaptations / inscriptions nécessaires.
 2. X n'est pas astreint à verser une pleine indemnité à Y.
 3. Sous suite de frais et dépens à charge de Y.
14. Y prend les conclusions suivantes (Le/la candidat(e) ne doit pas s'attacher à la formulation formelle des conclusions, mais uniquement prendre en considération ce qui est « matériellement » demandé par les parties) :

Ad Principalement

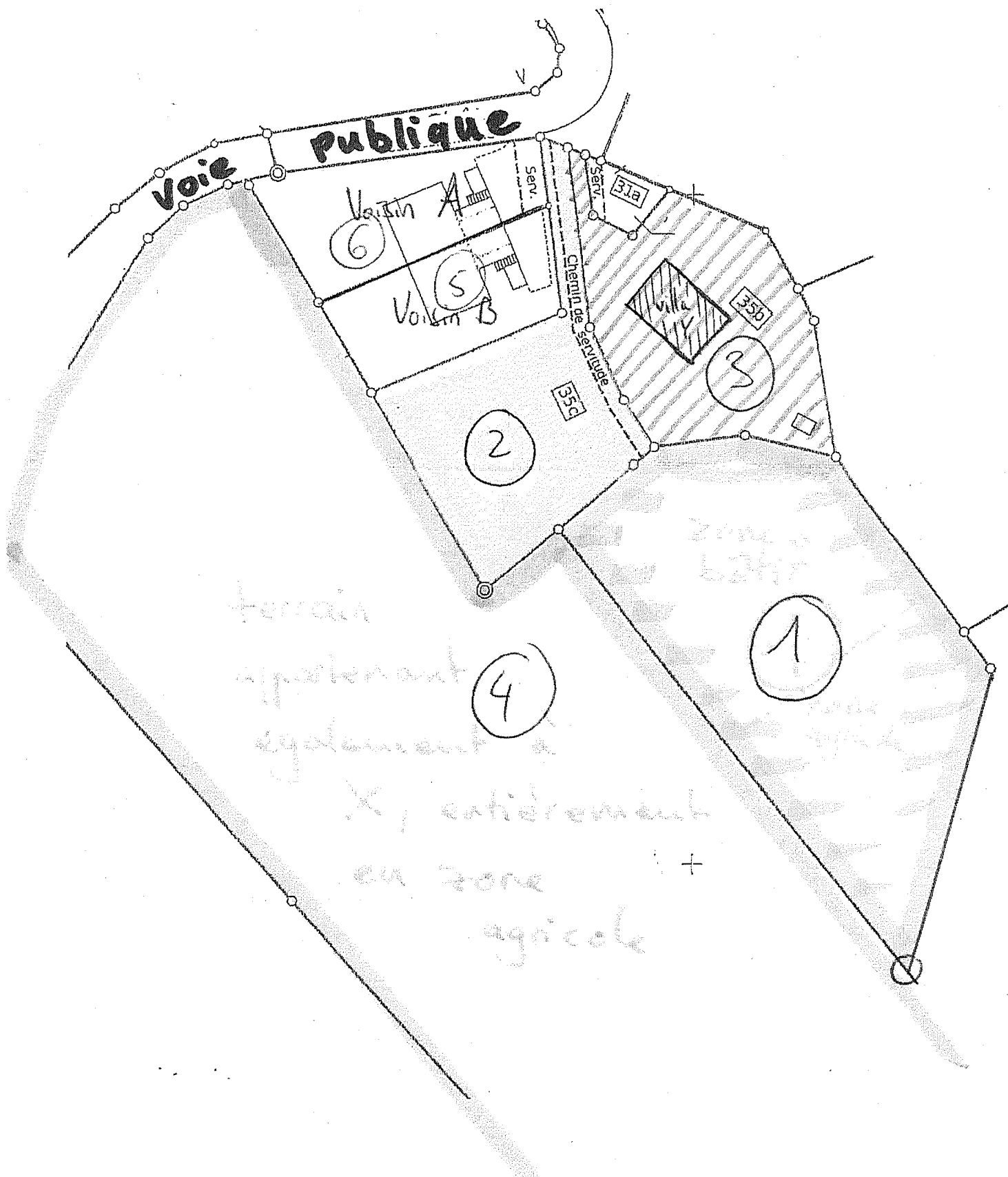
- Ad 1. Rejeté.
- Ad 2. Rejeté. Les frais et dépens sont mis à la charge de X.

Ad Subsidiirement

- Ad 1. Admis.
- Ad 2. Rejeté. X doit une pleine indemnité à Y, pleine indemnité dont le montant est fixé à CHF 10'000.—.
- Ad 3. Rejeté. Les frais et dépens sont mis à la charge de X.
15. Dans la procédure, il est ressorti :
- que Y est farouchement opposé à ce qu'il soit constaté que l'inscription actuelle permet déjà le passage de véhicules privés.
 - que s'agissant des conclusions subsidiaires de X, les parties n'ont pas de divergences sur la conclusion subsidiaire de X tendant à l'obtention d'un droit de passage nécessaire selon le plan établi par le bureau d'ingénieurs. La divergence entre les parties concerne seulement le montant de la pleine indemnité. X estime qu'il ne doit aucune pleine indemnité et Y exige une pleine indemnité de CHF 10'000.— (le montant n'est pas important).
16. Il est attendu des candidat(e)s, sur la base de l'état de fait donné ci-dessus et des conclusions mentionnées, qu'ils/elles plaident dans le temps imparti :
1. Principalement, les motifs de fait et de droit pour lesquels l'inscription actuelle au Registre foncier est déjà suffisante pour permettre en faveur de l'immeuble n° 1 le passage à pied et pour des véhicules privés sur l'immeuble n° 2, respectivement les motifs de fait et de droit pour lesquels l'inscription actuelle ne permet pas un tel passage.
 2. Subsidiirement, s'agissant du droit de passage nécessaire non contesté entre les parties, les motifs de fait et de droit en faveur d'une absence de pleine indemnité, respectivement les motifs de fait et de droit en faveur d'une pleine indemnité d'un montant de CHF 10'000.— (le montant n'est pas important).





* * *

Annexes : deux plans



terrain
appartenant
également à
X, entièrement
en zone
agricole

Légende

-  Surface route : 151 m²
-  Surface servitude : 122 m²
-  Surfaces surlargeurs : 29 m²
-  Surface surlargeur unique : 37 m²

