

La maison de Cicéron

Cicéron est propriétaire d'un chalet familial construit au début du vingtième siècle par un de ses aïeux et d'un terrain de 12'000 m² sur lequel est implanté le chalet en question. La Commune de situation prévoit une zone SAS (sans affectation spéciale) pour le secteur en question et y applique le régime de la zone agricole protégée. Une partie de la parcelle (environ 5'000 m²) est densément boisée¹.

Il s'agissait à la base d'une habitation dévolue au logement (spartiate) des membres de la famille qui séjournaient à cet endroit pour effectuer les travaux agricoles du terrain entourant l'habitation. L'habitation comportait une partie agricole (grange et écurie) et une partie habitable (cuisine et une chambre), sans eau courante, ni électricité.

Au cours des années², les aïeux de Cicéron ont opéré différentes transformations pour améliorer l'habitabilité du chalet, notamment l'adduction d'eau potable, qu'ils tirent d'un bisse³, et la pose de panneaux solaires. La partie agricole a été désaffectée et transformée en chambres pour ce qui concerne la grange et l'étage du rez est devenu une salle utilisable comme carnotzet et une cave. Le chalet dispose d'un confort toujours assez spartiate mais se révèle habitable confortablement durant la belle saison. Une petite annexe hors du volume construit a été ajoutée, précisément une petite salle de bains comportant un WC/douche/lavabo⁴.

Cicéron a la présence sur son terrain d'une ligne électrique⁵ à haute tension, ligne construite dans les années 1950⁶ pour évacuer l'électricité d'un complexe hydro-électrique construit à cette époque dans la vallée.

Il n'y a pas d'inscription au Registre foncier d'une quelconque servitude pour légitimer la présence de cette ligne⁷.

Cicéron envisage pour sa retraite de quitter la Suisse⁸ pour différents problèmes, notamment financiers, et désirerait vendre son bien-fonds avec le chalet construit dessus⁹.

¹ Art. 2 al. 2 let. c LDFR. Pour un arrêt récent du TF qui clarifie certains points de procédure relatifs à la constatation de la nature forestière et sur la relation de cette procédure avec la planification de zones, cf. ATF 152 II 311.

² Prescription de la remise en état (art. 25 al. 5 LAT) – ATF 147 II 309.

³ **Bisse** : canal d'irrigation traditionnel creusé à flanc de coteau pour acheminer l'eau des torrents de montagne vers les prairies, les champs, les vignobles ou les vergers situés dans des zones sèches (source : IA).

⁴ Art. 24c et 24b LAT.

⁵ LIE ou LFH ? Expropriation cantonale ou fédérale ? Droit applicable à cette ligne ? Art. 27 ss LEx.

⁶ Prescription acquisitive du droit (art. 731 al. 3 CC) ; art. 661 ss CC. Art. 37 al. 3 LEx (5 ans dès que l'exproprié a eu connaissance du droit utilisé) et 36 s. LEx.

⁷ Art. 676 al. 3 CC (servitude de conduite apparente) ; art. 691 al. 2 CC (subsidiarité par rapport au droit de l'expropriation cantonal ou fédéral ? – art. 47 LFH) ; art. 732 al. 1 (acte authentique) et 731 CC (inscription au registre foncier).

⁸ Art. 169 LIFD.

⁹ Droit de préemption du fermier (art. 47 al. 2 LDFR) ; exception au principe de morcellement des immeubles agricoles – 1'000 m² (art. 60 al. 1 let. d LDFR) ; exception au principe de l'exploitation à titre personnel (art. 64 al. 1 let. f LDFR).

En visitant le chalet, les acheteurs potentiels¹⁰ s'inquiètent de la présence de la ligne qui dévalue le chalet¹¹. Ils demandent également si l'alimentation en eau va perdurer¹², étant précisé que le bisse en question construit au XIV^{ème} siècle¹³ trouve sa source dans un torrent voisin¹⁴.

Quid iuris ?

Mots-clés : construction hors de la zone à bâtir (24c ou 24d LAT) et régularisation du projet construit sans autorisation ; LDFR ; éventuellement LFAIE ; droits acquis et droits immémoriaux ; régime juridique de la servitude ; expropriation formelle ; expropriation matérielle ; LIFD

¹⁰ Existe-t-il un intérêt à ce que le droit à l'indemnité soit cédé ? Faut-il prévoir la cession au sein de l'acte authentique de vente ?

¹¹ ATF 129 II 420 (principes d'indemnisation - théorie de l'écran protecteur) ; prolongation de la durée d'utilisation de la ligne électrique existante (ATF 147 II 201).

¹² Droit privé ou droit public ? Existe-t-il un droit à l'eau potable (application analogique de l'art. 691 CC) ? Droit à l'équipement « minimal » (art. 19 LAT) ? ATF 131 I 321 (Wasserversorgung Altdorf – possibilité de racheter la charge (art. 788 CC) contre indemnisation du bénéficiaire si le service peut être fourni d'une autre manière contre paiement des taxes d'eau).

¹³ Régime de distinction entre la propriété privée et publique de l'eau (source donnant naissance à un torrent – ATF 149 III 49).

¹⁴ ATF 127 II 69 (notion de ehehafte Wasserrechte qui relevaient du droit privé et sont devenus du droit public – inaliénabilité de la puissance publique) ; ATF 145 II 140 – droits immémoriaux (centrale Hammer – commune de Cham).

Romulus et Remus

Romulus et Remus sont deux cousins propriétaires de deux chalets voisins situés à Verbier sur deux parcelles attenantes.

Dans les années 1980, Romulus a contacté Remus pour pouvoir construire un garage en limite de parcelle, précisément jusqu'à la limite qui sépare les deux parcelles.

Une convention a été signée entre les deux voisins et la servitude a été inscrite au Registre foncier¹⁵. La convention en question prévoit que Romulus et Remus peuvent chacun construire un garage le long de la limite commune et délimite l'endroit où les deux garages peuvent se « coller ». Dès la servitude inscrite au Registre foncier (à charge et en faveur de chacun des biens fonds), Romulus a requis et obtenu un permis de construire de la Commune et construit son garage.

Remus veut construire à ce jour également son garage, étant précisé qu'entretemps Romulus et Remus se sont brouillés pour une sombre histoire d'héritage¹⁶.

Quid iuris ?

Mots-clés : dérogation à la distance aux limites ; servitude légitimant la dérogation ; forme de l'acte constitutif ; distance incendie et prescriptions AEIE ; situation acquise ; bonne foi

¹⁵ Absence de forme authentique (contrariété à l'art. 680 al. 2 CC qui était difficilement interprétable avant le 1.1.2012 et nullité de la servitude constituée par rapport au droit privé fédéral - ATF 44 II 394 ss, confirmé par l'ATF 116 II 419 consid. 4 et 5). Droit privé ou droit public ?

¹⁶ ATF 149 III 400 (relation entre celui qui construit en premier et celui qui construit ultérieurement, plus singulièrement clarification de la question de savoir à quelles conditions la réciprocité du droit de construire en dérogation de limites doit être comprise en ce sens que les deux ayants droit, respectivement grevés, doivent pouvoir profiter de la même manière du droit réciproque de construire en dérogation de limites (consid. 3.6). Attention : cet arrêt concerne une dérogation à la distance aux limites et non une contiguïté ; ATF 151 III 269 (principes d'interprétation de la servitude qui déroge aux règles édilétaires).

Alexandre et Diogène

Alexandre et Diogène sont propriétaires de deux maisons mitoyennes historiques dans le secteur protégé dans un vieux village du Plateau suisse classé à l'ISOS ainsi que dans le régime de protection cantonal et communal.

Alexandre doit refaire sa toiture qui est vétuste. Il va en profiter pour installer sur le toit de sa maison environ 80 m² de panneaux solaires noirs.

Au vu de la mitoyenneté et du caractère irrégulier du toit, Alexandre devrait également refaire les jointures avec la parcelle de son voisin ce qui devrait nécessiter, pour respecter les règles de l'art du couvreur, d'empiéter¹⁷ sur quelques dizaines de centimètres sur la toiture de Diogène¹⁸.

Il contacte donc son voisin Diogène lequel a peur que les panneaux à installer lui génèrent des reflets¹⁹.

Quid iuris ?

Mots-clés : ISOS et régime de protection ; nuisances et droit public ; protection du patrimoine ; promotion des énergies renouvelables ; empiètement et droit édilitaire ; droit d'échelage ; droits acquis et situation acquise

¹⁷ Nécessité du consentement du propriétaire du fonds sur lequel la construction doit prendre place ? (TF 1C_418/2022 du 27.11.23 s'applique-t-il ?).

¹⁸ Art. 674 CC ; droit d'échelage ou institution analogue cantonale (art. 155 LACCS-VS – 5A_795/2024).

¹⁹ ATF 146 II 367 (Cossonay); ATF 152 II 276 (Installation photovoltaïque - Art. 18a al. 3 LAT; autorisation pour des installations solaires sur des toits à l'intérieur de la zone à bâtir; existence d'une tâche de la Confédération) ; TF 1C_436/2024 du 24.2.26 (Mont-Vully ; pub. ATF prévue) ; TF 1C_158/2025 du 1.4.2026 (Lutry ; pub. ATF prévue – installations photovoltaïques et ERE).