

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 78 (1980)

Heft: 11

Artikel: L'eau et le registre foncier

Autor: Besson, C.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-230188>

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: 24.01.2026

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

Demontagemöglichkeit für Zusatzgeräte in Betracht, damit die Trägerfahrzeuge selber möglichst vielseitig eingesetzt werden können. Dies wiederum stellt hohe Anforderungen an Konstrukteure und Konstruktion, insbesondere bezüglich der Steuerungs- und Antriebssysteme.

Derartige Anforderungen nehmen zu, da Meliorationsanlagen, im Gegensatz zu grossen wasserbaulichen Anlagen und zu entsprechenden Spezialbauwerken, vermehrt dezentral und durch Landwirtschaftsbetriebe und -genossenschaften betrieben und unterhalten sein wollen.

Adressen der Verfasser:

Dr. Ing. K. Maslanka, Instytut Melioracji Roln. i Lesnych, Akademii Rolniczej, Al. Michiewicza 24/28, 30.059 Krakow/Polen

Dipl. Ing. Z. Jarzabek, Instytut Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa, Ul. Rakowiecka 32, 02-532 Warszawa/Polen

Prof. Dr. U. Flury, Institut für Kulturtechnik, ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich

Problèmes juridiques liés à la propriété du sol

En février 1980, la Commission romande pour la formation universitaire continue des ingénieurs et des architectes et la Société vaudoise des ingénieurs-géomètres et du génie rural ont organisé à l'EPFL une journée de conférences traitant des problèmes juridiques liés à la propriété du sol.

Plus de 150 personnes, géomètres et architectes surtout, ont assisté à divers exposés présentés par:

- Me Georges Derron, avocat, professeur à l'EPFL
- Me Charles Besson, Directeur du cadastre du Canton de Vaud
- Me Alexandre Bonnard, avocat,

membre de la Commission centrale des améliorations foncières

- Me Pierre-Alain Tâche, avocat à Lausanne.

Au cours de cette journée, différents thèmes furent traités du point de vue très concret du praticien: rappel de la législation suisse concernant la propriété foncière et les restrictions légales qui peuvent en limiter l'usage; servitudes, charges foncières, droit de voisinage, mitoyenneté; l'expropriation; les procédures en matière de remaniements parcellaires; les réseaux de canalisations; l'eau et le registre foncier, la propriété des documents techniques établis par un bureau.

Pour répondre aux vœux de nombreux collègues, nous publions ci-après les extraits des conférences «Problèmes de procédure en matière de remaniements parcellaires, spécialement en droit vaudois», et «L'eau et le registre foncier». Ces textes concernent des domaines particulièrement complexes et mal connus de la législation; ils pourront servir de textes de référence à tous nos collègues aux prises avec l'aspect juridique de leurs travaux techniques.

Pour la Commission romande de la formation universitaire continue et la SVIGGR: H. Dupraz

L'eau et le registre foncier

Ch. Besson

L'eau est en relation avec beaucoup de problèmes juridiques. Elle intervient comme limite de propriété, comme source d'énergie ou comme moyen de transport.

Il faut aussi distinguer l'eau potable, l'eau de ruissellement et les eaux usées. Enfin, l'eau est l'objet de nombreux droits et servitudes foncières. Tous ces aspects soulèvent des problèmes juridiques, évoqués ci-dessous.

Das Wasser hat viele Beziehungen zu rechtlichen Problemen. Es erscheint als Eigentumsgrenze, als Energiequelle oder als Transportweg. Auch ist zu unterscheiden zwischen Trinkwasser, Abflusswasser und Gebrauchswasser. Schliesslich ist das Wasser auch Gegenstand vieler Rechte und Dienstbarkeiten. Aus all diesen Aspekten ergeben sich juristische Fragen, die nachfolgend besprochen werden.

Introduction

Le présent exposé doit servir de thème de réflexion sur un sujet fluide par nature. Il attire l'attention des praticiens sur le fait que l'eau est en perpétuel mouvement dans un milieu rigide comme l'est le domaine des droits réels: il se produit inévitablement ci et là un choc des principes consacrés par la législation. C'est alors le raisonnement qui doit assurer l'élasticité nécessaire pour suivre le mouvement et pour permettre à l'homme, et plus particulièrement au juriste, de s'adapter constamment à la réalité, attendu que les

seules normes législatives, au demeurant fort disparates comme on va le voir, ne le permettent pas toujours.

A titre de préambule, on ne saurait mieux dire que le Prof. F. Guisan dans sa remarquable étude: L'eau en droit privé, parue au JT 1942 I 490:

«Or, l'eau, juridiquement aussi, est fluide si je puis dire: elle coule au gré de la pente, sans se soucier des limites tracées par le géomètre, et en défiant les distinctions catégoriques du juriste. Comment la définir en tant qu'objet de droit? Est-elle meuble, est-elle immeuble? Est-elle même, comme telle, séparément des fonds de terre, une chose

au sens du droit privé? Nous donnerons quelque fixité à nos idées en considérant l'eau sous 3 aspects et en rattachant à chacun d'eux une notion juridique fondamentale:

1. D'abord, l'eau peut se présenter à nous comme enfermée dans un vase: alors elle est une chose mobilière au sens de l'art. 713 CC et peut, comme telle, devenir l'objet d'une propriété et de contrats mobiliers.

2. Ou bien l'eau est mêlée intimement à la terre qu'elle humecte et imbibe dans son épaisseur, jaillissant à la surface ici ou là en filets plus ou moins importants: alors juridiquement l'eau fait partie de l'immeuble.

Elle en est partie intégrante (art. 667/II et 704 CC). Elle n'est point – comme telle – objet de droit réel; elle n'est point une chose indépendante. Mais elle suit, en tant que partie, le sort juridique de la chose principale, c'est-à-dire la parcelle foncière à laquelle elle appartient (art. 642/I CC).

3. Enfin bien souvent, l'eau est laissée libre de courir, selon les lois de la nature, dans le chemin qu'elle se fraie. Elle ne s'incorpore pas à la terre; elle ne fait que lui demander le passage: elle coule. Elle coule, ou en nappes minces et superficielles (eaux de surface), ou dans un lit qu'elle s'est formé (cours d'eau). Alors cette *aqua profluens* n'est la propriété privée de personne: elle est chose commune. Cette communauté peut exister entre propriétaires voisins seulement (art. 689 et 690 CC), ou bien s'étendre à tant d'intéressés que le cours d'eau appartient au domaine public (art. 664 CC).

L'ordre dans lequel l'eau passe d'un de ces états à l'autre est le plus souvent l'inverse de celui que, pour des raisons didactiques, nous venons de présenter: d'abord libre, l'eau du ciel s'incorpore à la terre, d'où enfin l'homme se l'approprie par le captage. Toutefois l'eau captée est souvent aussi relâchée après son utilisation, comme celle du bief d'un moulin qui retourne à la rivière après avoir actionné les rouages. La vie du droit en matière d'eau est une succession d'actes d'occupation et de dérélition.)

Pour ma part, j'examinerai en tour d'horizon l'eau dans ses différentes fonctions dans la mesure où surgissent des problèmes en relation avec le registre foncier.

1. L'eau définissant le territoire

a) *Cours d'eau*: Il arrive souvent qu'une rivière serve de délimitation naturelle du territoire d'une commune ou d'un canton. Selon les art. 104 et 104 a) de la loi sur les communes récemment révisée, la limite exacte du territoire est présumée être au milieu du lit du cours d'eau. Selon l'art. 104 a) al. 2 de la loi, les déplacements lents et naturels du lit entraînent d'office un déplacement de la limite territoriale indépendamment des indications du registre foncier. En revanche, selon l'art. 104 a) al. 3, les déplacements par bonds et les corrections fluviales nécessitent une nouvelle délimitation du territoire communal.

b) *Lacs*: Les territoires englobent les lacs. Les limites internationales sont fixées par des conventions selon des coordonnées arrêtées une fois pour toutes. Les limites intercantoniales sont vaguement esquissées sur les cartes nationales. Les limites communales sont fixées graphiquement sur le plan d'ensemble (art. 104 b) loi communes): les limites cantonales seront en réalité fixées avec les limites communales sur le même document. L'opération est en cours actuellement avec nos cantons voisins.

2. L'eau définissant la propriété

A l'intérieur d'un territoire politique, l'eau définit fréquemment la propriété privée.

a) Il convient de délimiter d'abord la *propriété privée du domaine public cantonal des eaux*: Selon l'art. 56 du code rural, les eaux deviennent publiques dès qu'elles ont abandonné le fonds sur lequel elles jaillissent. Ce principe hérité du droit romain est l'un des rares principes fixés dans le droit positif vaudois. Il en résulte que tous les cours d'eau et lacs en dehors de la première parcelle source font partie du domaine public cantonal. Il semble que dans notre canton, seul le lac Lioson soit entièrement soumis au droit privé.

Quelles sont les limites du domaine public des eaux? Un principe coutumier très répandu en Suisse veut que le domaine public soit déterminé par les hautes eaux normales. Nous avons profité de la révision de la loi sur le registre foncier en 1972 pour fixer ce principe dans une loi, au lieu de l'ancien règlement sur les mensurations; art. 6 loi RF: ces eaux hautes et normales sont visibles sur le terrain par l'arrêt de la végétation autre que les roseaux et nénuphars ou lorsque les berges sont aménagées artificiellement, c'est la limite supérieure de la berge qui fait règle pour l'abornement. Il a été précisé au surplus que les grèves des lacs font partie du domaine public, ce qui ne va pas sans dire bien au contraire. Nous avons aussi prévu à l'al. 2 de cet art. 6 de la loi RF, la compétence du département des finances pour ordonner la mise à jour des documents cadastraux pour les adapter à l'évolution de l'état des lieux. Cette manière de procéder revient à donner la priorité au domaine public cantonal: le domaine privé est composé du solde après déduction du domaine public.

Tous les ports privés font l'objet d'une concession de droit cantonal où il est chaque fois précisé que le bassin entre d'office dans le DP cantonal. Il en va de même pour les lacs artificiels dont la surface doit être abandonnée gratuitement au DP cantonal par une mutation opérée aux frais du concessionnaire.

b) *L'eau peut aussi faire limite entre des parcelles privées*: c'est le cas des riverains des cours d'eau et plus spécialement des ruisseaux. Comme cela a été relevé pour les territoires, dans un tel cas, les limites de propriété sont changeantes et bien évidemment le plan cadastral ne peut pas faire règle à cet égard: les parcelles changent de forme et de surface, progressivement selon les lois de la nature, et souvent à l'insu des propriétaires privés.

– L'érosion est le phénomène le plus fréquent: le terrain est lentement

laminé et emporté par les flots. Le propriétaire peut lutter contre l'érosion en prenant des mesures en temps utile; mais il n'est pas admis à récupérer plus tard la surface perdue par le jeu de remblayages, car la propriété foncière est alors considérée comme perdue en vertu de l'art. 666 CC.

- l'alluvion ou la formation de nouvelles terres par l'effet de la seule nature le long d'une berge, est le phénomène inverse; appliquant l'art. 659 CC, les art. 135, 136 et 136 bis LVCC attribuent aux riverains respectifs les surfaces nouvelles, sauf à laisser passer librement le public sur une largeur de 2 m. En revanche, les nouvelles terres constituées derrière un ouvrage demeurent incorporées au domaine public cantonal.
- quant aux éventuels îlots qui peuvent se créer naturellement dans le lit d'un cours d'eau, circonstance qui a jadis longuement préoccupé la doctrine sous le nom de «insula nata in flumine», le canton de Vaud n'a pas légiféré expressément: ces îlots demeureront donc dans le domaine public.

Les déconvenues au sujet des limites naturelles le long d'un lac ou d'un cours d'eau se font jour lors d'une mensuration nouvelle ou lors d'une mise à jour décrétée par le département des finances selon l'art. 6 loi RF déjà cité. Les propriétaires allèguent volontiers dans ce cas qu'ils sont l'objet d'une expropriation, car ils se bornent à comparer les surfaces et limites de l'ancien et du nouveau cadastre. Dans notre canton, seul le lac de Joux est aborné pour mettre fin aux conflits permanents entre la Compagnie hydro-électrique et les riverains du chef des variations de niveau de ce lac.

3. L'eau source d'énergie

Dès les temps anciens, l'eau a servi à faire tourner une roue à aubes du meunier, du scieur de long ou de tel autre artisan. Au moyen-âge, le droit d'utiliser l'eau à cette fin par le souverain local était appelé le droit d'abergement. Quelques-uns de ces droits anciens survivent encore aujourd'hui.

Dans les Etats modernes, les concessions hydrauliques sont octroyées par les pouvoirs publics, généralement cantonaux, plus rarement fédéraux ou communaux (Valais). Dans notre canton, la question est réglée par la loi du 5 septembre 1944 sur l'utilisation des lacs et cours d'eau dépendant du domaine public. Le canton détient un registre des droits d'eau sur le domaine public ou «casier des eaux»: les droits concédés sont répertoriés et font l'objet

d'une redevance annuelle selon le nombre de chevaux-vapeur théoriques. Rappelons que selon l'art. 8 ORF, les concessions hydrauliques peuvent faire l'objet d'une immatriculation au registre foncier, dans l'arrondissement où se trouve la section de cours d'eau utilisée, avec référence au registre des droits d'eau du canton.

Malgré la législation moderne, les droits acquis de l'ancien régime sont réservés. Ces droits sont souvent fort anciens et les ouvrages mal entretenus. Mais les bénéficiaires y tiennent, encore que la cession indépendante de l'immeuble où se trouvent les installations bénéficiaires ne soit pas possible, et le canton ne peut pas y mettre fin ou les soumettre à une redevance. En attendant, on ne compte plus dans notre canton, les écluses rouillées, les biefs ensablés ou puants, qui sont là tant que le bénéficiaire n'a pas renoncé expressément. Les droits acquis engagent la responsabilité civile du bénéficiaire même quand il ne fait plus usage du droit ancien. C'est cette circonstance qui amène quelquefois des abandons de droits.

Les ouvrages hydrauliques font partie du domaine public cantonal et finalement l'acte de concession produit des effets analogues au droit de superficie en rompant momentanément le principe de l'accession. A l'expiration de la concession, l'accession fait que les installations font retour d'office au titulaire du domaine public.

Quant aux lacs artificiels, ils font partie intégrante du domaine public cantonal dès leur création; l'exemple le plus récent et le plus important est le lac de L'Hongrin.

4. L'eau comme moyen de transport

Cet aspect de la question concerne moins le registre foncier que les autres. En ce qui concerne la navigation sur les eaux intérieures, on distingue les bateaux des entreprises de transport concessionnées (ex. CGN) et les bateaux privés. Ceux qui représentent un certain tonnage peuvent être immatriculés au registre des bateaux tenu au RF de Lausanne. Pour les chalands de la navigation fluviale, leur immatriculation est possible au RF de Bâle pour l'ensemble de la Suisse.

Sur ce chapitre, nous mentionnons seulement que d'une façon générale, tous les ouvrages de navigation font partie intégrante du domaine public cantonal; débarcadères, quais, ports officiels ou privés lesquels font l'objet d'une concession particulière.

5. L'eau potable

C'est ici la question la plus importante pour notre exposé. Nous laissons de côté le problème de la distribution de

l'eau potable, réglée par la loi du 30 novembre 1964.

Dans notre système légal, la plus grande partie de l'eau potable est publique, et le régime de droit privé revêt un caractère exceptionnel.

a) *les eaux à ciel ouvert*: les cours d'eau et les lacs constituent d'immenses réservoirs naturels, avec renouvellement et oxygénation automatiques; ils sont protégés par diverses mesures législatives, notamment la loi du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public, et plus récemment la loi du 17 septembre 1974 sur la protection des eaux contre la pollution, qui constitue à la fois le droit cantonal et l'application du droit fédéral récent sur la matière. Seul, l'Etat peut autoriser quiconque à prélever de l'eau publique au lac ou dans un cours d'eau; l'art. 57 du code rural permet cependant au propriétaire riverain d'une eau courante de s'en servir au passage pour les besoins de l'irrigation de sa propriété.

b) *les eaux souterraines* d'importance régionale font partie du domaine public. C'est ce que proclame l'art. 1er de la loi du 12 mai 1948 réglant l'occupation et l'exploitation des eaux souterraines dépendant du domaine public cantonal. Il s'agit des grands courants souterrains et des nappes d'eau souterraines, dites nappes phréatiques, au périmètre vaste et indéfini et au cours fort lent, mais non inépuisables ainsi que l'a révélé avec évidence la sécheresse de 1976. Contrairement à ce que l'on croit souvent, l'eau même souterraine est en quantité limitée et il suffit de pomper avec des grands moyens pendant quelques semaines pour assécher une nappe pour une année entière. Ex. Nyon source du Frêne. Le canton de Vaud est un des seuls qui ait légiféré en la matière, en réguissant les eaux souterraines d'un débit supérieur à 300 l/min à l'exemple de Zurich. Il a été bien inspiré, mais court le risque d'entrer en conflit avec le droit fédéral comme on va le voir. En résumé, tout pompage doit faire l'objet d'une concession de l'Etat, et le propriétaire où l'on pompe a un droit réservé et gratuit jusqu'à concurrence de 50 l/min pour son usage propre.

c) *les sources restent soumises au droit privé*: Selon les art. 667 al. 2 et 704 CC, la propriété du sol comprend celle des sources; les sources font partie intégrante du fonds et la propriété n'en peut être acquise qu'avec celle du sol où elles jaillissent. Les eaux souterraines sont assimilées aux sources. Le droit de dériver les sources peut être restreint ou supprimé par la législation cantonale. Voir à ce propos les art. 48 à 53 du code rural, textes rares dans l'ensemble de la Suisse.

Mais qu'est-ce qu'une source? La meilleure définition paraît être la suivante: issue naturelle ou améliorée d'une eau souterraine. Le captage consiste à faciliter l'issue naturelle. Par le droit de source, le législateur accorde au propriétaire du sol le droit de privilège d'occupation sur une eau contenue dans la terre. Voilà ce que signifie l'idée de la source partie intégrante du fonds. En effet, l'eau ne peut être une partie intégrante d'un immeuble, mais le droit du premier occupant sur l'eau est protégé par la loi civile. On pourrait exprimer la même idée sous une autre forme: le propriétaire du sol a comme tel le droit au filet d'eau qui émerge dans sa propriété, mais il n'a pas droit à l'eau en tant que telle qui est en profondeur; ou encore: il a droit au robinet mais pas à la réserve qui est «res nullius». Pour que ce droit passe à une tierce personne, il faut la constitution et l'inscription d'une servitude au registre foncier.

Plus délicate est la question du droit sur les eaux souterraines non captées. A la lettre, l'art. 704 al. 3 CC disposant que les eaux souterraines sont assimilées aux sources, pourrait laisser croire que le propriétaire du sol aurait droit de manière illimitée et à discrétion à toute l'eau sise en profondeur quelle qu'en soit l'étendue et la quantité. Mais cette conséquence n'est admise ni en doctrine, ni par la jurisprudence du TF. C'est la juste limite entre le tout ou rien qui fait l'objet de controverses et de variations dans la jurisprudence.

En 1919 déjà, le canton de Zurich, dans sa loi d'introduction, intégrait au domaine public les cours d'eau et les lacs souterrains d'un débit supérieur à 300 l/min et cette réglementation avait reçu la sanction du TF dans JT 1931 I 571. Critère purement quantitatif.

Ultérieurement, le TF est revenu sur cette première jurisprudence, pour décider que selon le droit fédéral une nappe souterraine relativement stationnaire et bien délimitée territorialement fait partie du domaine privé, même si le canton de Zurich a adopté le critère quantitatif de 300 l/min: en l'espèce, il s'agissait de 2200 l/min.

Enfin, dans l'arrêt JT 1968 I 229, le TF a apporté une nouvelle précision: même si les eaux souterraines sont déclarées publiques par le canton, le droit fédéral n'empêche pas un meilleur captage des sources provenant de ces eaux souterraines publiques, tant que le captage n'augmente pas sensiblement le débit de la source. En résumé, les sources sont privées, les eaux souterraines peuvent être déclarées publiques, mais le propriétaire d'une source a un droit privé d'améliorer les captages. Si nous reprenons l'image de plus haut: Le propriétaire a droit au robinet, il peut

changer le robinet tant qu'il ne met par un calibre qui augmente notablement le débit.

Pour résumer cette jurisprudence un peu confuse, on peut dire ceci:

1) pendant longtemps, on a cru que le critère quantitatif de 300 l/min était sûr; 2) puis on s'est aperçu que ce critère purement quantitatif n'était pas satisfaisant: l'eau souterraine ne change pas de statut selon un débit donné; il faut voir en définitive si le propriétaire accapare une eau d'importance régionale;

3) aujourd'hui, les auteurs s'accordent à dire que les eaux souterraines sont en principe publiques même si les cantons n'ont pas légiféré à ce propos; les eaux jaillissant naturellement ou avec un captage amélioré sont privées dès leur sortie de terre. Telle est la notion moderne de droit de source et de droit sur les eaux souterraines. En tout cas, les eaux souterraines d'importance régionale échappent totalement à la mainmise des propriétaires fonciers. On ne peut parler d'assimilation à la source que pour de petites nappes souterraines.

Un captage est une mesure de l'homme pour faciliter la récolte des eaux de la source dans les meilleures conditions. Comme tel, il est licite. Mais si le propriétaire procède à des travaux gigantesques pour accroître considérablement le débit de la source, ou s'il installe carrément une pompe, il est réputé excéder son droit en portant atteinte aux eaux publiques.

Cette jurisprudence pragmatique a permis d'assurer le maintien des droits privés dans des conditions acceptables et de protéger l'individu contre une mainmise de l'Etat sur les grandes sources existant depuis toujours. En revanche, elle n'est satisfaisante pour l'esprit logique: avec les principes énoncés, on pourrait prétendre que la source vaclusienne de l'Orbe est privée. On aimerait voir le TF affirmer de son côté que les eaux souterraines sont publiques en principe, à disposition de tous pour l'emploi le plus rationnel. Il est douteux qu'il existe des eaux souterraines stationnaires et bien délimitées territorialement.

Bien entendu, en cas de besoin, les collectivités peuvent exproprier les droits à une source art. 51 et 52 code rural et art. 20 de la loi sur la distribution de l'eau. Mais en payant une pleine et entière indemnité, n'auront-elles pas l'impression de payer à un particulier le prix d'une denrée provenant du domaine public?

Les art. 705 à 712 CC sont à rapprocher des art. 48 à 53 du code rural en ce qui concerne les restrictions au droit de source apportées dans l'intérêt des voisins: dérivations des sources,

sources communes à exploiter en commun ou à utiliser en commun, fontaine nécessaire et protection des sources. La LVCC ne contient pas de disposition sur les sources, vu l'existence antérieure du code rural.

Exemple de la source de la Rasse à Ollon, jaugée à 1800 l/min et constituée en droit distinct et permanent en faveur d'une société qui n'en fait rien, alors que la commune d'Ollon en aurait besoin pour améliorer le réseau communal. La commune demande une concession puisqu'il y a plus de 300 l/min; le département TP entre en matière et met le projet de concession à l'enquête publique; opposition de la société au bénéfice du droit de source. Avis de droit Prof. Piotet: la source de la Rasse est du domaine privé même à 1800 l/min puisque cette eau sort naturellement, le canton ne peut octroyer une concession.

6. Les eaux de surface

Selon l'art. 689 CC, chaque propriétaire est tenu de recevoir sur le fonds inférieur les eaux qui s'écoulent naturellement du fonds supérieur: pluie, neige et sources non captées. Aucun propriétaire ne peut modifier cet écoulement au détriment de l'autre: il s'agit là du droit à l'irrigation. Voir aussi les art. 56 à 73 du code rural ainsi que les art. 77 à 84 pour le droit aux eaux pluviales des voies publiques.

A contrario, il n'existe pas d'obligation de recevoir sur le fonds inférieur l'eau d'une source captée et abandonnée, ou provenant d'un tuyau percé ou rompu. L'art. 690 CC facilite le drainage: le propriétaire du fonds inférieur qui recevait naturellement les eaux de surface doit également recevoir les eaux de drainage du fonds supérieur, sans indemnité. Il peut toutefois exiger que cette eau drainée soit conduite à travers son fond jusqu'à un ruisseau, s'il éprouve un dommage par l'écoulement libre.

Selon l'art. 691 al. 2 CC, personne n'est tenu de recevoir les eaux d'une route, du moment qu'il s'agit d'une dérivation artificielle des eaux de surface et que le droit d'expropriation trouve application. Sur ce point, il y a une contradiction avec notre code rural qui institue un droit aux eaux des voies publiques, en considérant cette eau comme bienvenue.

Enfin, l'art. 41 LAF précise que les collecteurs de drainage AF sont des ouvrages collectifs des syndicats qui passent automatiquement à la commune territoriale lors de la dissolution du syndicat. Ces ouvrages sont au bénéfice d'une servitude légale occulte comportant le droit d'entretenir les canalisations. Les droits sont évidemment les mêmes en faveur d'un éven-

tuel syndicat AF d'entretien. Une réquisition d'inscription d'une servitude pour ces ouvrages devrait être refusée au registre foncier.

7. Les eaux usées

Quelques remarques seulement:

a) la lutte contre la pollution des eaux a obligé maints propriétaires privés de déverser leurs égouts dans les collecteurs communaux de concentration; il en résulte que certaines servitudes privées sont devenues sans objet;

b) le fonds servant de canalisation d'égouts peut se réserver dans l'exercice le droit d'introduire ses propres égouts dans la conduite appartenant au fonds dominant sans être pour autant fonds dominant; faute d'une précision dans l'exercice à ce sujet, un tel droit de branchement n'existe pas.

c) on trouvait autrefois dans nos campagnes, des servitudes de droits aux égouts; s'il s'agit de ceux d'une fontaine, passe encore; si en revanche, des égouts humains sont déversés au passage, ce genre d'irrigation paraît révolu, voire condamnable.

d) on nous pose fréquemment la question de savoir si les collecteurs d'égouts communaux doivent être inscrits en servitudes au registre foncier. Il semble que cela ne soit souvent pas nécessaire, en dehors de la présence d'un éventuel querulant. Rappelons que selon le droit des conduites propre à notre CC, le déplacement des conduites peut toujours être exigé par le propriétaire servant, en principe aux frais du propriétaire de la conduite sauf circonstances exceptionnelles (TF dixit), tant et si bien que l'inscription de servitudes d'égouts en faveur de la commune ne met pas cette dernière à l'abri de toute surprise.

8. Remarques au sujet de la pratique en matière de servitudes d'eau

a) Le *droit de source* est le droit de s'approprier l'eau jaillissant naturellement au moyen de captages adéquats et ensuite d'utiliser l'eau récoltée à sa guise. L'art. 706 CC prévoit encore le droit de n'être pas coupé ni souillé: une certaine protection de la source est inhérente au droit de source. Quand il y a plusieurs bénéficiaires ou fonds dominants, la répartition du débit devrait être précisée dans la servitude.

b) Le *droit de prise d'eau* est souvent peu clair et ne devrait pas être synonyme de droit de source. Le droit de prise d'eau présuppose une installation existante sur laquelle on prélève de l'eau: réservoir, tuyau, chambre de partage, etc.

c) La notion de *droit d'eau* est plus vague encore et paraît inutilisable pour l'intitulé d'une servitude bien conçue.

d) *Droit de fouilles*: droit d'ouvrir le sol en un endroit déterminé, près d'une source ou d'un ouvrage pour assurer le débit de la source ou l'entretien de l'ouvrage. Ce droit est limité par définition et ne permet nullement de labourer chaque année la totalité de la surface du fonds servant. Il a été jugé qu'on ne pouvait en prendre prétexte pour empêcher la construction sur une parcelle entière.

e) Les servitudes relatives à l'eau sont *souvent des droits dérivés* et il convient d'y prendre garde. Par exemple, le propriétaire qui acquiert une servitude de prise d'eau sur le fonds du voisin n'acquiert pas un droit sur la source: donc il n'obtient aucune garantie de durée du droit de source, ni quant à la quantité ou la qualité de l'eau. Si les captages sont mal entretenus, si l'eau se souille ou même si le premier bénéficiaire du droit de source renonce à son droit, le titulaire du droit de prise d'eau n'aura plus d'eau. Autre hypothèse: la subdivision d'un droit de prise d'eau à l'infini risque de mettre en cause le ravitaillement en eau. En résumé, les droits relatifs à l'eau devraient être négociés avec le propriétaire originaire de l'eau, les intermédiaires n'étant grevés que de canalisation. Il convient de relever que le propriétaire dont le fonds est grevé d'un droit de source pour une partie du débit seulement

garde la libre disposition du surplus sans être inscrit parmi les fonds dominants et servants comme on le voit parfois dans des dossiers de remaniement parcellaire.

f) Les servitudes relatives à l'eau *doivent être inscrites avec précision*: combien de fois découvre-t-on des servitudes de source, fouilles, canalisations, réservoirs, etc. répétées sur une longue série de parcelles, alors que chacune a un rôle bien précis, souvent limité à la canalisation seulement.

g) *Cessibilité des servitudes relatives à l'eau*:

- les servitudes foncières sont incessibles par définition: on ne peut envisager qu'une radiation du fonds dominant primitif suivie d'une nouvelle inscription négociée entre le propriétaire servant et un nouveau propriétaire dominant.
- la servitude de source personnelle est présumée cessible: art. 780 CC.
- les autres servitudes personnelles relatives à l'eau sont présumées incessibles: art. 781 C.
- à l'occasion d'un recours, le Département des finances a admis qu'une servitude personnelle présumée incessible mais accessoire d'une servitude principale cessible, pouvait être cédée l'ensemble étant cessible. Ex.: source (cessible) et canalisation (incessible); la source est considérée

comme le principal pour le ravitaillement en eau, tandis que le droit de canalisation est accessoire en assurant le transit de l'eau.

h) D'une façon générale, le bénéficiaire ou le fonds dominant d'une servitude peut renoncer à l'inscription de la servitude unilatéralement (sous réserve des créanciers hypothécaires postérieurs). Le propriétaire servant n'est pas consulté. S'agissant d'une renonciation à une servitude de source, le bénéficiaire peut requérir unilatéralement la radiation de la servitude au registre foncier. Mais il ne se libère pas pour autant d'une obligation de réparer le dommage résultant d'une inondation qui s'est déjà produite au moment de la radiation. Le bénéficiaire ne se libère de toute obligation qu'en conduisant l'eau captée une dernière fois dans un endroit approprié: ruisseau public ou égout. En revanche, les événements survenant plus tard ne le concernent plus (par exemple, si les captages ou canalisations s'ensablent à nouveau ultérieurement).

En conclusion, cette brève revue des éléments liquides doit nous permettre de vérifier si nous sommes en possession de principes solides.

Adresse de l'auteur:
Charles Besson, Directeur du Cadastre,
av. de l'Université 3,
CH-1005 Lausanne

Problèmes de procédure en matière de remaniements parcellaires, spécialement en droit vaudois

A. Bonnard

Le praticien des améliorations foncières se heurte constamment à des problèmes de procédure dans l'interprétation et l'application de la loi cantonale. Le texte suivant apporte des précisions sur les sources de droit, la répartition des compétences et l'application de la loi sur l'expropriation. Il traite aussi du «droit d'être entendu», du recours de droit public et du problème particulier des terrains à bâtir.

Wer in der Melioration tätig ist, sieht sich bei Verfahrensfragen ständig mit Problemen der Auslegung und Anwendung des kantonalen Gesetzes konfrontiert. Der folgende Text bringt Klarheit über die Rechtsquellen, die Aufteilung der Kompetenzen und die Anwendung des Expropriationsgesetzes. Er behandelt auch das «Recht, angehört zu werden», den öffentlich-rechtlichen Rekurs und die besondere Frage des Baulandes.

1. Sources du droit

Le praticien des améliorations foncières se heurte constamment à des problèmes juridiques dans l'interprétation et l'application de sa loi cantonale comme d'ailleurs d'autres lois annexes entrant en jeu. Ne pouvant pas toujours disposer d'un «juriste de service», il doit se souvenir qu'il dispose, en cas d'hésitations, principalement des sources suivantes:

a) Ce que l'on appelle les travaux préparatoires, c'est-à-dire l'exposé des motifs à l'appui du projet de loi, ainsi que le bulletin sténographique des débats du Parlement, cas échéant les procès-verbaux de la Commission parlementaire, voire d'une Commission d'experts (pas toujours accessibles!).

b) La doctrine, qui dans ce domaine est très mince. On peut citer pour le canton de Vaud la thèse de Me François

Boudry (le remembrement de la propriété foncière).

Des études paraissent de temps en temps sur ce sujet dans les Communications de droit agraire, revue bilingue paraissant 3 fois par an.

c) Enfin et surtout la jurisprudence. Il y a certes peu de jurisprudence *publiée* du Tribunal fédéral traitant directement de ces sujets, mais elle est plus importante sur des points connexes comme