



Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

INTERPELLATION

Blonay, le 24 mars 2022

Réponse de la Municipalité à l'interpellation du groupe Les Vert-e-s déposée lors de la séance du Conseil communal de Blonay - Saint-Légier du 25 janvier 2022, intitulée « Une condition sans limitation de durée est-elle éternelle ? »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

Lors de la séance du Conseil communal de Blonay - Saint-Légier du 25 janvier 2022, le délibérant a pris en considération l'interpellation du groupe Les Vert-e-s intitulée " Une condition sans limitation de durée est-elle éternelle ? ".

Suite à cette dernière, la Municipalité et les services communaux, avec l'aide de l'archiviste communal et du Conseil de Paroisse, ont tout d'abord recherché les divers documents en lien avec les parcelles évoquées, soit des plans, des procès-verbaux, des inscriptions au Registre foncier, etc...

Ces documents rassemblés, nous avons donné un mandat pour les étudier à la fois sous l'angle juridique et sous celui de l'aménagement du territoire.

Ces éléments ont déjà été rappelés dans la communication municipale écrite n° 2-2022 transmise lors de la séance du 1^{er} mars dernier.

Les divers documents ci-dessus, archives et avis de droit, seront bien entendu à disposition de la Commission de gestion.

La Municipalité peut maintenant apporter les éléments de réponses suivants :

Question 1 : En acceptant en 1967, le legs de la parcelle n° 1588, la Commune de Blonay s'est engagée à respecter les restrictions qui accompagnaient ce legs. Qu'en est-il aujourd'hui de ces restrictions et pourquoi le préavis 21/2021 ne fait-il aucune mention de ces restrictions ?

Réponse 1 : Un avis de droit a été demandé suite à cette interpellation. Vous trouverez dans les réponses suivantes les détails concernant les restrictions liées au legs. Le préavis 21/21 n'a fait aucune mention de cet acte car aucune inscription ne figure au Registre foncier et aucun des actuels intervenants dans ce projet n'étaient présents en 1982 et encore moins en 1967. Il est bon de rappeler que les restrictions initiales, comme il sera démontré plus bas, ne sont plus d'actualité puisque libérées par les héritiers.

Par ailleurs, la Municipalité de Blonay n'a eu aucune remarque à ce sujet dans la phase d'information publique, ni lors de l'enquête publique. Le passage du préavis au Conseil communal n'a pas provoqué plus de réactions par rapport au legs de Madame Bertha Bonjour.

Question 2 : La Commune est-elle encore liée par les restrictions imposées en 1967 par la légataire, sinon à partir de quand et pour quelles raisons ne s'estime-t-elle plus liée par ces restrictions ?

Réponse 2 : A notre avis, la Commune n'est plus liée par les charges initialement prévues dans le testament, à tout le moins depuis la donation de 1982, ce d'autant plus que la portée de ces charges s'est trouvée relativisée dès le départ.

Pour rappel, dans la Minute 178 du 15 novembre 1982, établie par Philippe Zwahlen notaire à Vevey, il est précisé que les héritiers, tous représentés par Jean-Marc Schlaeppli : « *Donnent quittance irrévocable et définitive à la Commune de Blonay du chef des conditions dont Melle Bertha Bonjour avait affecté le legs fait à la Commune.* »

En consentant à la donation à la Paroisse, la Commune s'est en outre assurée de garantir au mieux le but découlant des dernières volontés de feu Bertha Bonjour. Par surabondance, et pour le cas peu plausible où l'on considérerait que les charges ont continué à déployer des effets au-delà de 1982, force est de constater que l'écoulement du temps est suffisamment important pour considérer que ces charges seraient aujourd'hui éteintes ou sur le point de l'être. En lien avec la réponse 1, c'est pour cette raison que ces charges n'ont pas été mentionnées dans le préavis 21/2021.

Question 3 : Pour quelle raison et quand l'immeuble donné en 1982 à la Paroisse de Blonay – Saint-Légier a-t-il obtenu le numéro 1588 au plan cadastral, en contradiction avec l'une des conditions posées par le legs de 1967 ?

Réponse 3 : Les numéros de parcelles sont attribués par le Registre foncier, le géomètre se contentant de dénommer les parcelles par des lettres dans les dossiers de fractionnement. Par ailleurs nous ne voyons pas en quoi les conditions du legs seraient affectées par un changement de numéro de parcelle.

Tout au plus et concernant les modifications parcellaires, il est intéressant de rappeler que ces dernières sont intervenues le même jour devant le même notaire, transcrites dans la minute 177, acte qui précédait celui de la donation. Il est fait mention de ce nouveau parcellaire dans la minute 178, prouvant ainsi que les héritiers étaient au courant et étaient consentants.

Question 4 : Lors des différentes étapes de l'enquête préalable au Plan d'affectation, la Direction du Territoire et du Logement a-t-elle été informée de l'existence de cette restriction au droit de bâtir ?

Réponse 4 : Non, pour les raisons mentionnées sous les réponses 1 et 2.

Question 5 : Au vu de la décision du Conseil communal du 30 mars 1982, la Municipalité de Blonay était-elle en droit d'attribuer à la parcelle donnée à la Paroisse le numéro de cadastre 1588 ? L'a-t-elle fait de sa propre initiative ?

Réponse 5 : Cette question est directement en lien avec la question 3. Il est difficile ici d'être affirmatif. Toutefois, il ressort de l'acte notarié du 22 décembre 1962 que Bertha Bonjour a vendu de son vivant à la Commune une partie de sa parcelle n° 1588 qui a ainsi été fractionnée. La parcelle acquise par la Commune a alors pris le n°1587. Ainsi, au moment du second fractionnement intervenu en 1982, la Commune était déjà propriétaire de la parcelle voisine n° 1587, raison pour laquelle la partie donnée à la Paroisse a gardé le numéro 1588, l'autre partie étant rattachée à la parcelle n° 1587 déjà existante. Cela paraît d'autant plus logique que l'objet de la donation était la maison d'habitation qui historiquement était bâtie sur la parcelle n° 1588 et en constituait le cœur. Pour le surplus, on relève que les numéros de parcelles sont attribués par le Registre foncier, et que la Commune n'a ici aucun pouvoir. En complément, la fin de la réponse 3 apporte des informations complémentaires.

Question 6 : Quelles sont les conséquences sur le Plan d'affectation du Château si ces conditions restrictives n'ont pas été formellement levées ?

Réponse 6 : A titre liminaire, on rappellera que l'on considère que les charges ne déploient plus d'effet à ce jour.

Néanmoins, le droit civil connaît une action en exécution des charges à l'art. 482 al. 1 CC. Cette action sanctionne une hypothétique inexécution de la charge en conférant à tout intéressé le droit de requérir l'exécution de la volonté du défunt. A souligner que la validité du legs en faveur de la Commune ne pourrait en aucun cas être remis en cause dans le cadre de cette action. Comme exposé précédemment, il faut toutefois déduire de la quittance donnée par les héritiers qu'ils ont définitivement renoncé à agir en exécution des charges, tout comme la Paroisse signataire de l'acte.

On ne peut d'autre part pas exclure qu'un hypothétique non-respect des charges soit soulevé dans le cadre d'un recours à la CDAP dirigé contre le Plan d'affectation. Il n'est pas exclu qu'un juge administratif puisse se prononcer à titre préjudiciel sur des questions de droit civil (ici la validité ou non des charges), sa décision ne revêtant toutefois pas sur le point préjudiciel autorité de chose jugée. L'autorité matériellement compétente n'est alors pas liée par la décision préjudicielle, d'où le risque de jugements contradictoires, raison pour laquelle le juge administratif préférera en principe suspendre sa procédure jusqu'à droit connu lorsqu'une action civile est pendante.

En tout état de cause, que l'on se place sur le plan civil ou sur le plan administratif, ces charges (si elles déployaient encore des effets ce qui est contesté) ne seraient pas enfreintes par l'adoption du Plan d'affectation puisqu'il ne comporte encore pas d'obligation pour les propriétaires concernés de faire usage des facultés qui leur sont ainsi accordées (TANQUEREL, Manuel de droit administratif, Bâle 2011, p. 376). Un tel grief serait non seulement mal fondé mais de surcroît prématuré.

Conclusions

La Municipalité tient tout de même à apporter un complément d'information sur les divers questionnements avancés par le groupe des Vert.e.s via leur interpellation et par M. Roger Carrard, les deux parties s'élevant notamment en défenseurs de la Paroisse, et malgré elle. En effet, pas plus tard que le 22 mars dernier, l'Assemblée de paroisse a donné sa pleine confiance dans son Conseil pour le traitement de ce dossier par un vote unanime.

Les diverses investigations tant auprès des archives communales que celles de la Paroisse ont permis de mettre en exergue un point très intéressant.

Lors de la donation de la Commune à la Paroisse s'est dernière s'est engagée de la manière suivante. *« La donataire [ndlr : La Paroisse] s'oblige à affecter l'immeuble à l'usage exclusif de l'Eglise. Elle s'engage à le transformer en centre paroissial, à l'utiliser comme tel (renonçant notamment à en retirer un revenu locatif) et à maintenir cette affectation. Ainsi, la donataire pourra par exemple y créer les locaux dont il est fait état dans l'exposé préalable (il est précisé un appartement pour le pasteur pour un suffragant).*

Si les travaux de transformation n'ont pas débuté le trente juin mil neuf cent huitante-quatre (30 juin 1984), si l'affectation de tout ou partie de l'immeuble est modifiée ou si encore la Paroisse ne l'utilise plus, la Commune de Blonay pourra exiger que l'immeuble objet du présent acte lui fasse retour gratuitement, la donataire s'obligeant à procéder au transfert à première réquisition de la Commune. »

Fort de ce qui précède, on peut constater que le bâtiment en question n'a pas réellement été transformé en Centre paroissial, comme imaginé en 1982 avec un délai au 30 juin 1984.

De plus, les logements qui s'y trouvent ne sont plus utilisés pour le ou les pasteurs, ni par l'infirmière.

Et pour couronner le tout, la Paroisse encaisse un revenu locatif depuis 1987, d'abord pour l'un, puis actuellement pour les trois appartements qui s'y trouvent, dérogeant ainsi à l'engagement de nature personnelle convenu en 1982 devant notaire. Ces conditions n'étant plus remplies, la Commune pourrait, comme le stipule l'acte fait devant notaire, exiger le retour de propriété à la Commune, et ceci immédiatement et dès sa demande.

Bien que la Municipalité n'envisage pas de demander la restitution de la parcelle et du bâtiment à la Paroisse, il appartient à votre Conseil communal de réfléchir à cette question.

Nous considérons avoir répondu à l'interpellation déposée le 25 janvier 2022 et remercions le Conseil d'en prendre acte.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
A. Bovay



Le secrétaire
J. Steiner