

BGer 1P.434/2003 vom 13. Oktober 2003

Bundesgericht, 2003-10-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.434_2003

FR: TF 1P.434/2003 du 13 octobre 2003

IT: TF 1P.434/2003 del 13 ottobre 2003

Regeste

Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 129 I 185 consid. 1 p. 188; 129 II 225 consid. 1 p. 227 et la jurisprudence citée).

E. 1.1

L'arrêt attaqué, rendu en dernière instance cantonale, concerne une autorisation de construire dans la zone à bâtir. En vertu de l' art. 34 al. 1 et 3 LAT , seul le recours de droit public est en principe ouvert contre une telle décision dans la mesure où celle-ci ne porte pas sur l'application des art. 5 et 24 à 24d LAT. La jurisprudence admet cependant qu'elle puisse faire l'objet d'un recours de droit administratif, lorsque l'application du droit fédéral de la protection de l'environnement, ou d'autres prescriptions fédérales spéciales directement applicables est en jeu (ATF 125 II 10 consid. 2a p. 13; 123 II 88 consid. 1a p. 91, 231 consid. 2 p. 233; 121 II 72 consid. 1b p. 75 et les arrêts cités). Les recourants prétendent en l'occurrence que la suppression de la charge assortie à l'octroi de l'autorisation de construire délivrée à leurs voisins ferait obstacle au droit fédéral en empêchant que leur terrain soit doté d'une voie d'accès adaptée à l'utilisation de leur parcelle comme le requiert l' art. 22 al. 2 let. b LAT ; ils se plaignent à cet égard de la non-application des art. 19 al. 1 et 20 LAT . Or, conformément à l' art. 34 al. 1 et 3 LAT , un tel grief doit être invoqué par la voie du recours de droit public (cf. ATF 115 Ib 383 consid. 1a in fine p. 386; arrêt 1A.171/1993 du 5 août 1994, consid. 1a publié à la ZBl 96/1995, p. 231). Pour le surplus, les recourants n'invoquent la violation d'aucune autre disposition du droit fédéral directement applicable, de sorte que le recours de droit administratif est irrecevable.

E. 1.2

La vocation pour agir par la voie du recours de droit public se détermine exclusivement selon l' art. 88 OJ ; il importe peu à cet égard que la qualité de partie ait été reconnue aux recourants en procédure cantonale. En matière d'autorisation de construire, le Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour recourir aux voisins s'ils invoquent la violation de dispositions du droit des constructions qui sont destinées à les protéger ou qui ont été édictées à la fois dans l'intérêt public et dans celui des voisins (ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 p. 268 et les arrêts cités). En l'occurrence, les recourants ne contestent pas que le projet litigieux réponde aux normes de

police des constructions en vigueur; ils ne prétendent pas plus que le projet des intimés les priverait d'une voie d'accès à leur parcelle ou qu'il les entraverait dans l'exercice de la servitude de passage, telle qu'elle est inscrite au registre foncier. Ils affirment en revanche disposer d'un droit de passage fondé sur le droit public, dont la cour cantonale aurait dû tenir compte en assortissant l'octroi du permis de construire délivré aux époux B._____ à l'inscription préalable au registre foncier d'une servitude de passage de trois mètres grevant la parcelle n° 5846 au profit de leur parcelle. La question de savoir si l'existence d'un tel droit suffirait à leur conférer la qualité pour agir peut demeurer indécise, car leur argumentation ne peut de toute manière pas être suivie. Selon la jurisprudence à laquelle se réfèrent les recourants, il incombe en premier lieu au droit public de prévoir les instruments propres à assurer l'équipement des zones constructibles; l'octroi d'un passage nécessaire au sens du droit civil n'entre pas en considération tant qu'un accès approprié peut être réalisé par des moyens de droit public (ATF 121 I 65 consid. 4b p. 70). Il n'y a pas lieu d'examiner si cette jurisprudence s'applique effectivement dans le cas particulier ou si, au contraire, l'élargissement de la servitude de passage ressortit uniquement au droit privé, comme l'a retenu la cour cantonale, car la décision attaquée est de toute manière conforme aux principes développés dans l'arrêt précité et échappe au grief d'arbitraire (cf. ATF 129 I 173 consid. 3 p. 178). L' art. 19 LAT ne précise en effet pas par quel moyen l'obligation d'équiper les zones à bâtir, qui incombe à la collectivité publique en vertu de cette disposition, doit être mise en oeuvre; en particulier, il n'impose pas un droit de passage nécessaire fondé sur le droit public - même si le droit fédéral ne l'interdit pas (ATF 121 I 65 consid. 5a/aa p. 70) -, que les recourants pourraient faire valoir à l'occasion d'un projet immobilier déposé par leur voisin en tout point conforme aux normes de police des constructions. Pareille obligation ne saurait par ailleurs se déduire directement de la garantie de la propriété consacrée à l' art. 26 al. 1 Cst. , dont se prévalent également les recourants. A tout le moins, elle devrait reposer sur une base légale expresse, en raison de l'atteinte qu'elle porte à la propriété des voisins concernés (cf. art. 36 al. 1 Cst. ; ATF 117 Ib 172 consid. 3 p. 176). L'art. 16 al. 1 let. b de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI) prévoit certes que l'autorisation de construire peut être subordonnée à l'équipement préalable des terrains. A supposer que cette disposition constitue une base légale suffisante pour assortir l'octroi du permis de construire aux époux B._____ de la constitution préalable d'une servitude de passage grevant leur parcelle en faveur de celle des recourants, encore faut-il que cette solution respecte le principe de la proportionnalité (cf. art. 36 al. 3 Cst. ; ATF 121 I 65 consid. 5a/cc p. 71; arrêt 1A.145/1998 du 7 juillet 1999 consid. 9b paru à la RDAT 1999 II n° 62 p. 230). Or, le recours à un droit de passage fondé sur le droit public est subsidiaire par rapport aux moyens de droit public tirés de l'aménagement du territoire (ATF 121 I 65 consid. 5b/aa p. 71); par ailleurs, il n'est pas exclu qu'une autre variante permettant d'éviter le passage au travers du bien-fonds des intimés puisse également garantir l'accès de la parcelle des recourants au domaine public. Les autorités de recours cantonales n'ont donc pas fait preuve d'arbitraire en annulant la condition posée sous chiffre 5 du permis de construire délivré aux époux B._____. La suppression de cette clause accessoire se justifie d'autant plus qu'elle ne présente pas de rapport de connexité étroit avec le projet des intimés, ce qui aurait pu à la rigueur être le cas si l'une des constructions prévues s'implantait sur l'assiette élargie à trois mètres de la servitude de passage, et qu'elle n'est pas nécessaire pour le rendre conforme aux normes de police des constructions applicables (ATF 117 Ib 172 consid. 3 p. 176; Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2è éd., Lausanne 1988, p. 185 et les références

citées).

E. 1.3

Les recourants se plaignent enfin en vain d'une violation de leur droit d'être entendus. Le Tribunal administratif a considéré que la question de savoir si l'assiette de la servitude de passage pouvait ou non être doublée ressortait uniquement au droit privé; il a donc implicitement admis que l' art. 19 al. 1 LAT ne conférait aux époux A. _____ aucun droit d'exiger l'extension de l'assiette de la servitude de passage existante à l'occasion d'un projet de construction déposé par leurs voisins. Ils étaient donc en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles la cour cantonale n'avait pas souscrit à leur argumentation et de l'attaquer en connaissance de cause, ce qui suffit à satisfaire les exigences de motivation déduites de l' art. 29 al. 2 Cst. (cf. ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 et les arrêts cités).

E. 2

Les considérants qui précèdent conduisent à l'irrecevabilité du recours de droit administratif et au rejet du recours de droit public, dans la mesure où il est recevable. Les frais du présent arrêt doivent être mis à la charge des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 OJ). Ces derniers verseront en outre une indemnité de dépens aux intimés, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 159 al. 1 OJ). Par ces motifs, vu l' art. 36a OJ , le Tribunal fédéral prononce:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.