

VD_OMNI AC.1992.0379 vom 5. Oktober 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0379

FR: VD_OMNI AC.1992.0379 du 5 octobre 1992

IT: VD_OMNI AC.1992.0379 del 5 ottobre 1992

Regeste

LAMARABAS SA | L'adjonction d'un fonds dominant à un bien-fonds (non dominant) n'étend pas le droit de passage à l'ensemble du nouvel immeuble.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 24.06.1994 AC.1992.0379

LAMARABAS SA | L'adjonction d'un fonds dominant à un bien-fonds (non dominant) n'étend pas le droit de passage à l'ensemble du nouvel immeuble.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ du 24 juin 1994 sur le recours interjeté par la Société LAMARABAS SA , case postale 121, à 1882 Gryon, contre la décision de la Municipalité de Gryon du 5 octobre 1992 refusant l'autorisation préalable d'implanter un chalet et admettant les oppositions formées contre ce projet par Stanley Nicolas, représenté par Me Pierre-Olivier Wellauer, avocat à Lausanne, par l'Association des propriétaires desservis par le Perrey , Case postale 60, 1882 Gryon et par Dominique Dufour , rue Albert Gos 7, à 1206 Genève.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. E. Brandt, président J.-J. Boy-de-la-Tour, assesseur Ph. Gasser, assesseur Greffier : A.-M. Steiner, s'entend en fait : _____

A. La Société Lamarabas SA est propriétaire au lieu-dit "En Lederrey" de la parcelle No 2515 du cadastre de la Commune de Gryon. D'une surface totale de 7'346 m², ce bien-fonds en pente a été détaché en 1984 de la parcelle no 1422, qui le jouxte en amont, propriété de Luc-Albert Martin, actionnaire et administrateur de Lamarabas SA. Un chalet (ECA no 1040) s'implante sur la parcelle no 1422 et une dépendance sur la parcelle no 2515 le long de son accès amont. En aval, ce dernier bien-fonds est relié à la voie publique par un chemin privé grevé d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules. La desserte présente une très grande déclivité (environ 35 %) dans le premier tronçon, qui forme en outre deux virages. Une place de stationnement, sur laquelle la parcelle no 2515 dispose d'un titre juridique, a été récemment aménagée au bas de la pente. En amont, la parcelle no 2515 est desservie à l'est par un chemin privé d'une longueur d'environ 200 m formant deux virages dont l'un sans visibilité. Cette voie est grevée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules (no 224949), inscrite le 22 janvier 1968 en faveur de quatre biens-fonds; en 1974, le bénéfice de cette servitude a été étendu à la parcelle (originaire) no 1422, avec la restriction suivante : "Il est précisé, entre parties, que l'exercice de cette servitude sera limité à l'accès du bâtiment No 1040 d'assurance-incendie à l'exclusion donc de tous autres immeubles qui pourraient, cas échéant, être édifiés sur la surface de la parcelle 1422 actuelle.". Le Conservateur du registre foncier du district d'Aigle a produit, le 24 août 1992, un résumé des opérations concernant la servitude No 224949. Il convient d'en extraire les passages suivants : "253636 du 11.6.1974 : Adjonction, comme

nouveau fonds dominant, de la parcelle 1422, simultanément à l'inscription d'une place de parc et d'un sentier sur la parcelle 331. L'exercice est limité au profit du bâtiment 1040. (par exclusion d'autres constructions). ... 298595 du 15.5.1984 : Division de la parcelle 1422 en 1422 et 2515. Le notaire et le conservateur RF ont maintenu la parcelle 2515 comme fonds dominant de la servitude pour préserver la desserte de la parcelle dans sa nature du prés-champ car rien n'indique que l'on a voulu limiter l'accès au terrain nu, surtout par l'embranchement "sud". 301242 du 25.1.1985 : la parcelle 2515, augmentée d'une surface de 917 m², comprenant un garage et non frappée par la restriction de l'acte 253636, cette parcelle est acquise par BOREL Christiane. 318216 du 29.2.1988 : les parcelles 1422 et 2515 sont acquises par MARTIN Luc-Albert. 326169 du 13.6.1989 : acquisition de la parcelle 2515 par LAMARABAS S.A." B.

Les lieux sont classés en zone de chalets A, régie plus particulièrement par les articles 14 ss du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 mars 1987. C.

En 1990, Lamarabas SA avait requis une autorisation préalable d'implanter cinq chalets accolés et deux chalets distincts sur la parcelle no 2515; la municipalité avait refusé le permis estimant que les parcelles nos 1422 et 2515 ne disposaient pas d'un titre juridique valable sur l'accès amont. Le 7 mars 1991, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (CCRC) a rejeté le recours déposé par Lamarabas SA jugeant que la voie d'accès était insuffisante en raison de la surcharge de trafic qu'aurait entraîné la réalisation des neuf unités de logement (15 voitures au minimum) sur cette desserte. Pour le surplus, l'autorité de recours a laissé ouverte la question de savoir si la parcelle de la recourante était au bénéfice d'un titre juridique sur cet accès. D.

Le 15 avril 1992, Lamarabas SA a demandé l'autorisation préalable d'implanter un chalet de deux logements sur la parcelle 2515. Après avoir apporté quelques corrections au projet, Lamarabas SA a réitéré sa demande le 3 août 1992. Jugeant les voies d'accès insuffisantes, la municipalité a émis un préavis négatif. L'enquête publique a eu lieu du 15 septembre au 5 octobre 1992; elle a suscité de nombreuses oppositions. Le 5 octobre 1992, la municipalité a refusé l'autorisation sollicitée aux motifs suivants : "- L'accès par le bas, servitude no 223383, n'est pas suffisant en raison de son étroitesse et de sa pente excessive qui avoisine les 35 %." - Bien que votre fonds soit inscrit comme fonds dominant de la servitude no 224949 du haut, nous vous rappelons qu'il est stipulé sous notation no 253636 que son usage est limité exclusivement au bâtiment No ECA 1040, à l'exclusion de toute nouvelle construction." E.

Contre cette décision, Lamarabas SA a interjeté recours le 14 octobre 1992. La société considère que tant l'accès par le haut que celui par le bas seraient suffisants au regard de la législation applicable. Elle conclut à l'annulation de la décision municipale et à l'octroi du permis sollicité. La municipalité a présenté ses déterminations le 26 octobre 1992. Les opposants Stanley Nicolas, Dominique Dufour et l'Association des propriétaires desservis par le Perrey se sont déterminés sur le recours et ils concluent à son rejet. Le tribunal a tenu séance le 22 avril 1993 à Gryon. Il a procédé à une visite des lieux en présence des parties et intéressés.

Considère en droit : _____ 1.

a) Selon l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut délivrer une autorisation de construire que si le terrain est équipé ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 19 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue, notamment par des voies d'accès. Ces prescriptions visent des buts de police. Les voies d'accès doivent permettre d'assurer la sécurité du trafic et garantir le libre accès des services publics de

secours (sanitaires ou de protection du contre l'incendie) aux biens-fonds privés. Pour atteindre ces buts, il faut que sur toute leur longueur, les voies soient adaptées à ces exigences. Ni le droit fédéral, ni le droit cantonal ne définissent ce qu'il faut entendre par voie d'accès adaptée à l'utilisation prévue du bien-fonds. Cette notion a essentiellement été développée par la jurisprudence cantonale. Il en résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (voir prononcés CCRC nos 3431, 21 juin 1978, P. Gilloud-Perret et crts c/ Ollon; 4382, 17 février 1982, M. Huguet et crts c/ Ollon). Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (voir Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1987, note 1.1.2 ad art. 49 LATC). Le Tribunal administratif a précisé dans sa jurisprudence que les notions de commodité et de sécurité d'un accès devaient être examinées au regard des normes de l'Union des professionnels suisses de la route qui définissent, entre autres, la charge admissible et la capacité d'une route ainsi que les mesures de modération de trafic à prendre le cas échéant. Il s'agit de critères d'appréciation importants sur la base desquels le tribunal a jugé, dans un arrêt récent, qu'un accès demeurerait suffisant lorsque la charge de trafic globale ne dépassait pas la capacité théorique admissible selon ces normes, une fois pris en compte l'accroissement de circulation engendré tant par la réalisation que par l'utilisation du bâtiment projeté (TA AC 7519, du 6 janvier 1993).

b) La municipalité juge l'accès par le bas insuffisant en raison sa forte pente. En outre, elle invoque la saturation de la dévestiture publique sur laquelle débouche l'accès en question. En aval la parcelle litigieuse est reliée à la voie publique par un chemin privé grevé d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la parcelle no 2515. La desserte présente une très grande déclivité sur le premier tronçon (environ 35 %). Le chemin doit être considéré comme impraticable en hiver, voire même en été selon le véhicule utilisé. Cependant, la place de stationnement se situant au bas de la pente est accessible sans difficulté même durant la saison hivernale. La notion d'accès suffisant n'implique nullement que les habitants soient en mesure de se rendre en véhicule jusqu'à la porte d'entrée de leur logement. Il n'incombe en effet pas au droit public d'imposer ce genre de commodité aux personnes qui seraient disposées à effectuer quelques centaines de mètres à pied pour rejoindre leur habitation. La seule question qui doit être examinée dans un cas de ce genre est celle de l'accès aux habitations des véhicules de services publics (sanitaires ou de protection contre l'incendie). Sans vouloir examiner la question technique de savoir si de tels véhicules seraient à même d'accéder par le chemin litigieux ou si des ambulanciers pourraient, le cas échéant, transporter à pied une personnes malade jusqu'au bas de la pente, il sied de constater que la voie d'accès existante par le haut est aisément praticable par de tels véhicules qui sont autorisés à emprunter n'importe quel accès en cas d'urgence, peu importe l'absence éventuel de titres juridiques. En ce qui concerne la voie publique sur laquelle débouche le chemin du bas, l'accroissement du trafic serait minime puisqu'il s'agirait d'un seul véhicule. De plus, la municipalité a informé le tribunal que les travaux nécessaires à l'amélioration de l'accès à

son débouché sur la voie publique allaient être prochainement réalisés, ce qui permet un léger accroissement de la charge du trafic que la situation initiale excluait (voir prononcé CCRC 4575 du 21 décembre 1984; 6966 du 7 juin 1991 et les arrêts du TA AC 7574 du 14 février 1992 et AC 91/208 du 27 avril 1992). L'accès aval doit dès lors être considéré comme suffisant pour un véhicule, à condition que la servitude garantissant la place de stationnement au bas de la pente soit maintenue. c) Les opposants ainsi que la municipalité affirment que la parcelle no 2515 ne dispose d'aucun titre juridique valable permettant aux futurs habitants du chalet projeté d'utiliser l'accès par la haut. Pour le reste, la municipalité juge cette desserte praticable. ca) Le bien-fonds litigieux est relié en amont, côté est, à un chemin privé non rectiligne d'une longueur d'environ 200 m; le croisement de deux véhicules n'y est pas possible. A l'audience, le recourant a proposé la création d'une place d'évitement; le tribunal prend acte de cet engagement. Cette desserte présente les caractéristiques d'un chemin d'accès au sens de la norme de l'Union suisse des professionnels de la route SN 640 045. La capacité théorique admissible sur une telle voie est en principe de 50 véhicules par heure. Vu les circonstances particulières du cas d'espèce - chemin en pente à une altitude de 1220 m comprenant un virage sans visibilité -, le tribunal estime que cet accès peut accueillir au moins une dizaine de véhicules supplémentaires, pour autant qu'une place d'évitement, d'une longueur permettant à deux véhicules de taille moyenne ou à un camion de s'arrêter, soit créée en aval du virage sans visibilité. L'accroissement de trafic qu'entraînerait le bâtiment projeté - soit au maximum deux véhicules - resterait largement en-dessous de ce chiffre. L'accès par la haut doit dès lors être considéré comme suffisant au regard de la sécurité routière, à condition que l'amélioration proposée par le recourant soit exécutée. Autre est la question de savoir si la parcelle no 2515 est au bénéfice d'un titre juridique valable sur l'accès amont. cb) La parcelle no 2515 a été détachée de la parcelle 1422 en 1984. Ce dernier bien-fonds avait été mis au bénéfice de la servitude de passage 224'949 en 1974; son exercice était cependant expressément limité à l'accès au bâtiment ECA No 1040, "à l'exclusion de tous autres immeubles qui pourraient le cas échéant, être édifiés sur la surface de la parcelle 1422 actuelle", selon l'inscription au registre foncier. Lors de la division de la parcelle 1422, la parcelle no 2515 est restée fonds dominant de la servitude "pour préserver la desserte de la parcelle dans sa nature de prés-champs car rien n'indique que l'on a voulu limiter l'accès au terrain nu, surtout par l'embranchement sud...", selon le résumé produit par le Conservateur du registre foncier. Lors de la division du fonds dominant, la servitude reste en principe due à chaque parcelle (art. 743 CC), mais elle ne reste due que dans le but et les limites pour lesquels elle a été constituée. En l'occurrence, la parcelle no 2515 ne bénéficie donc que d'une servitude dont l'exercice est limité à l'accès au terrain nu. La recourante ne saurait invoquer les besoins nouveaux de ce bien-fonds. L'art 739 CCS dispose en effet que les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent entraîner aucune aggravation de la servitude. Dans une affaire récente concernant une servitude illimitée, le Tribunal fédéral a jugé que la transformation d'une grange en une maison d'habitation pour deux familles avec trois garages attenants faisait disparaître les besoins originaires du fonds dominant; le droit de passage à pied et à char concédé en faveur de l'ancienne exploitation agricole avec maison d'habitation ne devait dès lors pas servir aux besoins nouveaux qui résulteraient de l'utilisation des trois garages (ATF 117 II 536). A fortiori, une servitude dont l'exercice a été clairement limité à l'exploitation du terrain nu ne saurait être modifiée en fonction d'une nouvelle exploitation faisant disparaître les besoins originaires du fonds dominant. cc) La recourante affirme que la parcelle no 2515 est de toute manière au bénéfice d'une servitude

illimitée grâce à l'adjonction, à l'est, d'un fonds dominant supportant un garage. La parcelle no 2515 a été augmentée en 1985 d'une surface de 917 m² comprenant un garage de trois places. Ce dernier bien-fonds avait été préalablement détaché de la parcelle voisine no 1617 disposant d'un droit de passage illimité sur le chemin litigieux. Conformément aux prescriptions de l'art. 743 CC, la servitude a été maintenue en faveur de la surface détachée. On ne saurait cependant conclure que la réunion des deux parcelles (no 2515 et le lopin de 917 m² détaché de la parcelle no 1617) ait automatiquement étendu le droit de passage à l'ensemble du nouvel immeuble ainsi constitué (dans ce sens ATF 114 II 431, JdT 1989 I 640). En effet, bien que seul un fonds en son entier puisse être inscrit comme fonds dominant (en l'occurrence la parcelle no 2515), l'exercice de la servitude peut être limité aux besoins d'une partie seulement du fonds dominant (ATF 94 II 150, JdT 1969 I 375, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, tome IV 2a (1), 1980, Peter Liver: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, n. 30 et 24 ad art. 730 CCS). Au demeurant, lorsque deux fonds sont réunis, la question de savoir si la servitude peut être exercée en faveur du fonds rattaché au fonds dominant se juge d'après l'art. 739 CCS précité, prévoyant que les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude. Le même principe résulte aussi de l'art. 91 al. 3 de l'ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910 (ORF); selon cette disposition, lorsqu'il existe des servitudes foncières inscrites en faveur des immeubles, la réunion ne peut s'opérer que si les propriétaires des fonds servants y consentent ou s'il n'en résulte aucune aggravation de la charge. En principe, le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de tolérer l'aggravation notable de la charge résultant d'un accroissement du fonds dominant (ATF 114 II 430, JdT I 1989 640 s; ATF 94 II 148, JdT 1969 I 372; Liver op. cit., n. 22 ad art. 737 CC). En l'espèce, l'aggravation de la servitude doit être qualifiée de notable dans la mesure où l'adjonction du lopin de terrain de 917 m² comprenant un garage de trois places et disposant par conséquent d'un droit de passage pour 3 véhicules, permettrait de procurer un droit de passage illimité à un bien-fonds d'une surface notablement plus grande (7346 m²) qui, classé en zone à bâtir, est susceptible d'accueillir plusieurs nouvelles constructions; cette charge supplémentaire n'a d'ailleurs pas été acceptée par les propriétaires du fonds servant. Elle n'est pas admissible au regard de l'art. 739 CCS et l'exercice de la servitude dont bénéficie le lopin de 917 m² reste dès lors limité à cette partie de la parcelle no 2515, soit à l'accès au garage existant. En l'état, l'accès par le haut, y compris le tronçon se situant sur la parcelle 1422, doit être considéré comme insuffisant pour desservir la parcelle 2515, à l'exception de la fraction de 917 m² réunie à ce bien-fonds en 1985, en raison de l'absence d'un titre juridique valable. d) Le tribunal tient encore à relever qu'il appartient aux collectivités publiques d'équiper en temps utiles les zones à bâtir, les propriétaires étant tenus de contribuer aux frais d'équipement (art. 49 et 50 LATC). Selon l'art. 21 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), les collectivités publiques doivent établir un aperçu de l'état de l'équipement pour remplir les tâches que le droit fédéral et le droit cantonal leur imposent en matière d'équipement. L'aperçu de l'équipement doit présenter les parties de la zone à bâtir propres à la construction compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les 5 ans si les travaux effectués se poursuivent. L'art. 22 OAT précise que l'autorité cantonale doit veiller à ce que les collectivités publiques remplissent les tâches qui leur incombent en matière d'équipement et elle doit aussi vérifier, lorsque l'équipement n'est pas réalisé en temps utile, s'il y a lieu d'adapter les plans d'affectation. La participation aux frais d'équipement des propriétaires concernés doit respecter les proportions minimales fixées

aux art. 4 à 6 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement du 4 octobre 1974 (RS 843) et à l'art. premier de l'ordonnance relative à cette loi fédérale du 3 novembre 1981 (RS 843.1). 2. Il résulte du considérant qui précède que le recours est partiellement admis. La décision communale est réformée en ce sens qu'il est constaté que la parcelle 2515 bénéficie d'un accès suffisant pour la construction d'un logement. Elle est confirmée pour le surplus. Au vu de ce résultat, il y a lieu de répartir les frais de la cause, arrêtés à Fr. 2'000.-- à raison de Fr. 800.-- à la charge de la recourante et de Fr. 1'200.-- à la charge des opposants intervenus dans la présente procédure (ce qui représente la somme de Fr. 400.-- pour chacun d'eux) et de ne pas allouer de dépens (art. 55 al. 2 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e :

I. Le recours est partiellement admis. II. La décision de la Municipalité de Gryon du 5 octobre 1992 est réformée en ce sens qu'il est constaté que la parcelle 2515 bénéficie d'un accès suffisant pour la construction d'une habitation; elle est confirmée pour le surplus. III. Un émolument de Fr. 800.-- (huit cents francs) est mis à la charge de la société recourante. IV. Un émolument de Fr. 400.-- (quatre cents francs) est mis à la charge de chacun des opposants Stanley Nicolas, Association des propriétaires desservis par le Perrey et Dominique Dufour. fo/Lausanne, le 24 juin 1994 Au nom du Tribunal administratif : Le président
:
greffier :

Le

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