

## **VD\_OMNI AC.1996.0173 vom 30. Januar 1997**

VD Tribunal cantonal, 1997-01-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0173](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0173)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0173 du 30 janvier 1997

IT: VD\_OMNI AC.1996.0173 del 30 gennaio 1997

### **Regeste**

HÄBERLING Walter et crts c/Vevey | La portée de l'obligation d'appliquer le droit d'office est semblable à celle du Tribunal fédéral en matière de recours de droit administratif (consid. 2a).

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

CCS précise que la prescription acquisitive des servitudes n'est possible qu'à l'égard des immeubles dont la propriété elle-même peut s'acquérir de cette manière. Cette disposition vise uniquement à rappeler que certaines catégories d'immeubles échappent de manière générale aux règles relatives à la prescription acquisitive de la propriété tels que les immeubles faisant partie des choses sans maître, ou des biens du domaine public. La prescription acquisitive étant applicable aux servitudes foncières, la possession consiste, lorsque la servitude comporte pour le propriétaire du fonds servant l'obligation de souffrir du propriétaire du fonds dominant certains actes d'usage, en l'accomplissement de ces actes (ATF 52 II 117). En l'espèce, il ressort du dossier que l'ancien propriétaire de la parcelle 664, M. Fernand Ketterer, a utilisé pendant plus de trente ans, sans interruption, la servitude de passage pour piétons avec un véhicule automobile et qu'il a aménagé et agrandi l'assiette de la servitude afin de permettre un accès carrossable. L'art. 941 CC permettant au possesseur qui en droit de prescrire de joindre à sa possession celle de son auteur, les constructeurs sont vraisemblablement en droit d'obtenir du juge, conformément à l'art. 662 al. 3 CCS, l'inscription de la servitude de passage acquise par prescription extraordinaire. c) Il convient aussi de déterminer si le projet d'agrandissement n'entraîne pas une aggravation de l'exercice de la servitude, qui serait acquise par la voie de la prescription, aggravation prohibée par l'art. 739 CC. Le Tribunal fédéral a jugé que la transformation d'une grange en une maison d'habitation pour deux famille avec trois garages attenants faisait disparaître les besoins originaires du fonds dominant et que le droit de passage à pied et à chars concédés en faveur de l'ancienne exploitation agricole, qui comportait une seule maison d'habitation, ne devaient dès lors pas servir aux besoins nouveaux qui résultaient de l'utilisation des trois garages (ATF 117 II 536 et ss). En l'espèce, le projet d'agrandissement n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou de places de garage sur le fonds dominant, ni de modifier le type de construction, qui reste une habitation familiale destinée à une seule famille. Seul le nombre des enfants peut vraisemblablement augmenter par rapport à l'ancien propriétaire. Mais il n'en résulte pas pour autant une aggravation de l'usage de la servitude incompatible avec l'art. 739 CC. d) Enfin, les constructeurs ont d'ores et déjà engagé contre les recourants une procédure pour passage nécessaire (art. 694 CC) devant la juridiction civile compétente. A cet égard, il y a lieu de relever que le terrain des constructeurs bénéficiait de fait d'un équipement suffisant en accès et que la procédure en

passage nécessaire n'est donc pas destinée à détourner les procédures relevant du droit public, applicables aux plans de réalisation des équipements, notamment en ce qui concerne la délimitation de leur tracé (voir ATF 120 II 185 ss = JT 1995 p. 333 ss). e) L'art. 104 LATC prévoit que le permis de construire peut être accordé lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement des travaux. Or, il résulte des considérants qui précèdent que la procédure civile engagée en vue de l'inscription du droit de passage n'est pas sans chances de succès; il est même vraisemblable que les constructeurs obtiennent l'inscription de la servitude de passage pour véhicules pendant la durée de validité du permis de construire, et en tout les cas d'ici l'achèvement des travaux d'agrandissement. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la municipalité n'a pas violé les dispositions de l'art. 104 LATC en délivrant le permis de construire. Il lui appartiendra de vérifier, lors de l'octroi du permis d'habiter, que le titre juridique permettant le passage pour véhicules a bien fait l'objet d'une inscription au registre foncier.

2. a) Le Tribunal administratif est tenu d'appliquer le droit d'office (art. 53 LJPA); à l'instar du Tribunal fédéral en matière de recours de droit administratif (ATF 117 Ib 117 consid. 4a, 115 Ib 57, 58 consid. 2b) il revoit l'application du droit sans être lié par les conclusions ou les motifs des parties, de sorte qu'il pourrait admettre le recours pour d'autres raisons que celles indiquées par le recourant ou, au contraire, confirmer la décision attaquée pour d'autres motifs que ceux retenus par l'autorité intimée (arrêt TA AC 91/154 du 29 juin 1993, consid. 1b; arrêt TA AC 93/227). b) En l'espèce, le projet de construction respecte toutes les dispositions communales concernant la distance aux limites, la hauteur des constructions, la surface bâtie au sol et l'affectation de la zone. On peut cependant encore se demander si l'agrandissement en cause ne constitue pas un deuxième bâtiment accolé à la villa existante qui créerait une contiguïté de faits incompatibles avec les règles de l'ordre non contigu. Pour déterminer si deux bâtiments accolés sont admissibles dans les zones où l'ordre non contigu est obligatoire, la Commission cantonale de recours en matière de constructions s'est référée à un faisceau de critères : aa) Parmi ces critères, on relève en premier lieu celui de la liaison fonctionnelle entre les deux bâtiments. La présence de locaux de services communs excluait la qualification de villa jumelée (RDAF 1962 p. 345) à plus forte raison celle de villa mitoyenne (RDAF 1972 p. 275). Ce critère, plusieurs fois confirmé (RDAF 1972 p. 274, 1978 p. 327, 337) a été précisé en ce sens que l'interruption du mur de séparation des deux villas au sous-sol en vue de l'aménagement de locaux communs ne permettait plus de qualifier la construction de villa jumelée mais d'une villa unique de deux appartements (RDAF 1986 p. 335). Le critère de l'aspect extérieur a été introduit en 1981 (RDAF 1985 p. 181) pour être repris conjointement avec le critère de la liaison fonctionnelle en 1986 (RDAF 1986 p. 336) et devenir finalement le critère prépondérant pour déterminer si une construction répondait à la définition de la villa jumelée. Le critère fondé sur la distribution des volumes intérieurs a été relégué à "un rôle très accessoire" (RDAF 1989 p. 83). La commission a également retenu comme critère les objectifs recherchés par la planification communale. Elle a relevé que le but recherché par l'ordre non contigu consistait à aménager des espaces par rapport aux limites de propriété voisine et que ce but pouvait être atteint qu'il y ait ou non contiguïté de fait sur la même parcelle (RDAF 1978 p. 338 et 1970 p. 264). La commission s'est aussi référée aux impératifs de l'aménagement du territoire pour constater que rien ne justifiait l'obligation de créer des appartements superposés plutôt que des appartements juxtaposés (prononcé no 6237 p. 9) et admettre ainsi un projet de bâtiments accolés en zone de village, assurant une meilleure utilisation du sol (prononcé no 6474 p. 8). bb) Ces critères rejoignent ceux arrêtés

pour distinguer l'agrandissement d'une construction nouvelle. Selon ces derniers critères, pour distinguer la construction nouvelle de l'agrandissement, il convient de tenir compte en premier lieu de la destination existante et future des deux corps de bâtiment et de leur liaison fonctionnelle (prononcés nos 6291 et 6634). Il faut en second lieu comparer les dimensions de l'ouvrage projeté (surface bâtie, volume et surface de plancher) avec le bâtiment existant et déterminer s'ils forment ensemble une unité architecturale par leur forme, leur implantation, la direction des faîtes et les matériaux des revêtements extérieurs (prononcés nos 6459, 6671 et arrêt AC 91/038). Ces critères sont cumulatifs. Le seul fait qu'il existe une liaison fonctionnelle entre le bâtiment existant et la construction projetée ne permet pas de la qualifier d'agrandissement (AC 7510 Thévenaz et crts c/Givrins du 26 mars 1992). Il faut encore que le nouvel ouvrage s'intègre par ses dimensions et sa conception architecturale au bâtiment existant pour former un ensemble cohérent et donner à l'observateur l'impression que l'agrandissement constitue le prolongement du bâtiment et non pas une nouvelle construction distincte. cc) Pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés le tribunal a ainsi retenu les quatre critères suivants : i) La destination existante et future des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ii) Les dimensions des constructions en cause, leur surface de plancher, leur conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs; iii) L'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur; iv) Les objectifs de la planification communale ou régionale, les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné et les impératifs de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Ces critères doivent être appréciés en fonction de caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Le critère de l'apparence extérieure ne devrait conserver une importance prépondérante uniquement lorsque la réglementation communale traite expressément de la question des villas jumelées qui, par définition, doivent être semblables (voir arrêts AC 96/126 du 7 novembre 1996 et AC 94/288 du 1er novembre 1995). c) En l'espèce, l'agrandissement de la villa maintient le caractère de maison familiale au bâtiment et présente une liaison fonctionnelle qui ne permet pas d'utiliser l'un des volumes sans l'autre. Toutes les installations sanitaires (WC, salle de bains) sont aménagées dans la villa existante, qui ne comporte aucune cuisine ni séjour ni salle à manger; ces pièces se trouvant exclusivement dans l'agrandissement. Il est vrai qu'en raison du style caractéristique de la villa existante, le projet d'agrandissement peut apparaître, pour un observateur, comme une construction distincte avec une hauteur et une pente de toiture différente. Mais le projet forme néanmoins un tout cohérent avec un seul accès, une seule entrée et il présente tous les éléments essentiels d'une maison familiale unique. En permettant d'augmenter les surfaces habitables, le projet respecte aussi les objectifs du plan directeur cantonal en matière d'habitat, qui visent à restructurer rationnellement les aires à urbaniser notamment en luttant contre la dispersion et en favorisant de nouvelles formes d'habitat (voir objectif 1.5.i du plan directeur cantonal adopté par décret du 20 mai 1987). On est ainsi en présence d'un seul bâtiment et les dispositions de l'ordre non contigu qui résultent de la réglementation communale sont respectées par le projet contesté. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, un émolument de justice de 1'500 fr. est mis à la charge des recourants solidairement entre eux, qui sont en outre débiteurs des constructeurs et de la Commune de Vevey d'une indemnité de 1'000 fr. à chacun, à titre de dépens.

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