

## **VD\_OMNI AC.1997.0141 vom 30. Dezember 1997**

VD Tribunal cantonal, 1997-12-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1997.0141](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0141)

FR: VD\_OMNI AC.1997.0141 du 30 décembre 1997

IT: VD\_OMNI AC.1997.0141 del 30 dicembre 1997

### **Regeste**

VON WARTBURG Victor c/Mies | La municipalité ne peut imposer dans le permis de construire des charges qui relèvent du droit privé.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.12.1997 AC.1997.0141

VON WARTBURG Victor c/Mies | La municipalité ne peut imposer dans le permis de construire des charges qui relèvent du droit privé.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 30 décembre 1997 sur le recours interjeté par Victor VON WARTBURG, domicilié au chemin Sous-Voies 24, 1295 Mies contre la décision de la Municipalité de Mies du 16 juillet 1997 (conditions assorties au permis de construire). \* \* \* \* \* Composition de la section: M. E. Brandt, président; M. R. Ernst et M. P. Richard, assesseurs. Greffière: Mlle A. Mejuto. Vu les faits suivants: A. Victor Von Wartburg est propriétaire de la parcelle n°385 du cadastre de la commune de Mies sur laquelle est construite son habitation. La parcelle est bordée en direction du nord-ouest par le chemin Sous-Voies et au sud-ouest par le chemin Es-Ecraux; sur les deux autres côtés, elle jouxte des propriétés de Madame Bowen (parcelle n°104), de Madame Pasche (parcelle n°451) et de Madame Lucienne Steffen (parcelle n°106). Le chemin Es-Ecraux fait l'objet d'une servitude de passage grevant la parcelle n° 843 et dont la parcelle n° 385 de Victor Von Wartburg est l'un des fonds dominant. La parcelle 385 est classée dans la zone de villas A, selon le plan d'affectation de la commune de Mies, approuvé par le Conseil d'Etat le 6 mars 1985. B. Du 11 avril au 1er mai 1997, la Municipalité de Mies (ci-après: la municipalité) a mis à l'enquête le projet de construction de Victor Von Wartburg, comportant un pavillon de piscine, une pergola et les murs de clôture. Ce projet suscita plusieurs oppositions, notamment celle de Lucienne Steffen. C. Par décision du 16 juillet 1997, la municipalité a levé les oppositions et elle a délivré le permis en fixant notamment les trois clauses accessoires suivantes: "(...)- obstruction du Chemin Es-Ecraux quatre à six fois durant les travaux pour une période de 1h30 à 2h30, uniquement pour le coulage du béton. Avis aux voisins par Monsieur Von Wartburg 24 heures à l'avance. - les autres travaux doivent être réalisés depuis la parcelle de l'intéressé. - l'entretien de la palissade en bois s'effectuera depuis la propriété de Monsieur Von Wartburg mais intervention d'une entreprise spécialisée admise tous les deux ans, avec avis aux voisins concernés 15 jours à l'avance pour le passage sur leurs fonds(...)" D. Par lettre du 31 juillet 1997, Victor Von Wartburg a recouru au Tribunal administratif contre la décision municipale en concluant à l'annulation des trois clauses précitées. A son avis, ces exigences seraient trop restrictives et se trouveraient en contradiction avec l'article 74 du code rural et foncier. Le 20 août 1997, la municipalité s'est déterminée sur le recours et elle a conclu au maintien de sa décision; la municipalité a en

autre avisé les divers opposants qu'ils avaient la faculté de déposer leurs observations sur le recours s'ils entendaient prendre part à la procédure, ce qui n'a pas été fait. Mme Lucienne Steffen a transmis au tribunal pour information une copie de la lettre qu'elle avait adressée à la municipalité le 27 août 1997 pour l'informer qu'elle ne prendrait pas part à la procédure.

E. Le Tribunal administratif a tenu audience le 10 novembre 1997 à Mies en présence de Victor Von Wartburg, de sa femme et de Patrice Engelberts, Syndic de Mies. Les parties ont confirmé que l'objet du recours était limité aux trois clauses assorties au permis de construire. Le Syndic a produit, lors de la séance, un document relatant l'historique des faits litigieux. Il en ressort que la municipalité a été interpellée à de nombreuses reprises pour arbitrer les conflits de voisinage existants entre Victor Von Wartburg et une partie des propriétaires voisins. Victor Von Wartburg a de son côté produit les jugements rendus par le Juge de Paix dans les litiges l'opposant à Madame Bowen, d'une part, et à la famille Steffen, d'autre part. Le tribunal a procédé à la visite des lieux. Il a constaté à cette occasion que les ayants droits à l'utilisation du chemin privé Es-Ecaux disposaient d'un autre accès par la route Suisse. Considérant en droit: 1. a) Selon l'art. 22 ter de la Constitution fédérale (Cst), la Confédération et les cantons peuvent restreindre la propriété dans le cadre de leurs attributions constitutionnelles, à condition d'agir par la voie législative et pour des motifs d'intérêt public. D'après cette disposition, les cantons sont compétents pour adopter les dispositions définissant les limites de la garantie de la propriété. Cela vaut notamment pour la législation en matière de constructions et d'aménagement du territoire. Dans la même mesure, les communes peuvent créer des réglementations concernant la propriété lors de l'établissement de plans d'affectation. L'article 6 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) précise que les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations du droit de propriété de caractère de droit public et que les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement. Selon l'art. 104 LATC, la municipalité doit s'assurer, avant de délivrer un permis de construire, que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration; de telles règles sont impératives et leur application doit être imposées. L'autorité chargée de délivrer le permis de construire devra appliquer les règles relevant du droit public des constructions. Elle ne peut refuser l'autorisation en invoquant des normes de droit privé relatif aux conflits de voisinage (prononcé de l'ancienne Commission de recours en matière de construction, CCRC N°4153, du 28 septembre 1982). Il en va de même pour les conditions ou les charges assorties au permis de construire, qui doivent présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet: les clauses accessoires ne peuvent pas être étrangères aux dispositions visées par la procédure de permis de construire et au but d'intérêt public du droit de la police des constructions (Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 1988, p.175 ss., p.182 ss.). b) En l'espèce, il convient de déterminer en premier lieu si les trois clauses assorties au permis de construire constituent des limitations du droit de propriété contenues dans les règles de police des constructions. On rappelle que la première d'entre elles impose au recourant de n'obstruer le chemin Es-Ecaux que quatre à six fois durant les travaux de construction de la clôture pour une période de 1h30 à 2h30 et uniquement pour le coulage du béton. Par la deuxième et la troisième clauses accessoires, la municipalité interdit au recourant de pénétrer sur les fonds voisins afin de réaliser les travaux de construction de la palissade et les travaux d'entretien. Ces trois conditions font l'objet d'une réglementation exhaustive relevant du droit privé. En ce qui concerne la première condition, le chemin Es-Ecaux est un fonds privé grevé d'une

servitude de passage à pied et pour tous véhicules. Le recourant est propriétaire de l'un des fonds dominant. Les effets de la servitude sont régis par les art. 737 à 741 du code civil suisse (CCS). Selon art. 737 CCS, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user; néanmoins, il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable. S'agissant de la deuxième et de la troisième condition, l'art. 695 CCS stipule que la législation cantonale peut régler la faculté réciproque des propriétaires d'emprunter le fonds voisin pour des travaux d'exploitation, de réparation ou de construction sur leur propre fonds (ATF 88 II 252, JT 1963 I 166). Deux catégories de droits sont visées par l'art. 695 CCS. Il s'agit d'une part, des droits de passage proprement dits et d'autre part, des droits d'accès sur le fonds voisin. Le droit d'échelage fait partie de cette dernière catégorie et permet d'utiliser le fonds voisin pour réaliser des travaux de construction, de réparation et d'exploitation, notamment pour déposer des matériaux ou ériger un échafaudage (ATF 104 II 166, JT 1980 I 13). Il ne peut s'agir que de droits de passages temporaires. Le droit privé cantonal prévoit un tel droit à l'art. 74 du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF). c) L'autorité intimée n'était quoi qu'il en soit pas fondée à prescrire ces clauses accessoires relevant du droit privé (art. 6 et 104 LATC). L'autorité communale devait examiner le projet exclusivement à la lumière du droit public. La municipalité ne bénéficie pas de compétences légales lui permettant d'intervenir dans les conflits de droit privé entre voisins. En effet, le titulaire de la servitude bénéficie de la protection de la possession (art. 926 à 929 CCS) et de la protection de son droit comme tel (art. 737 al.1er CCS). Dans ces deux cas, l'action tendant à la défense de la servitude peut être complétée par une action en dommages-intérêts aux conditions des art. 41ss CO et 679 CCS. La protection du droit comme tel est réglée par l'art. 737 al.1er CCS, qui précise que l'ayant droit peut prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver sa servitude. Le propriétaire du fonds dominant peut ouvrir une action en constatation de la servitude. L'ayant droit peut aussi intenter une action en revendication et une action négatoire ou confessoire. Cette dernière peut être ouverte contre quiconque trouble l'exercice de la servitude (Paul -Henri Steinauer, Les droits réels, Tome II, p.294 ss). S'agissant de la deuxième et troisième clauses, l'art. 74 CRF permet au propriétaire de pénétrer sur les fonds voisins afin d'y dresser des échafaudages et d'y déposer des matériaux, dans la mesure où cette faculté lui est indispensable pour exécuter des travaux d'entretien, de construction ou de réparation à son mur et bâtiment. Le propriétaire voisin a droit à une indemnité pour le dommage causé à son fonds. En cas de contestation quant à l'étendue et à l'exercice de cette utilisation temporaire, c'est le président du tribunal de district qui sera compétent pour connaître du litige opposant celui qui veut élever un mur de clôture à la limite de sa propriété et les propriétaires des fonds voisins (art. 106 ch.4 CRF) 2. Il résulte des considérants qui précèdent que les trois clauses accessoires contestées par le recourant relèvent du droit privé et que la municipalité n'était pas compétente pour imposer des dispositions qui, à défaut d'accord entre les propriétaires voisins, sont à prendre par le juge civil lorsqu'il est saisi. Le recours doit donc être admis et les trois clauses accessoires attaquées, annulées. S'agissant de la répartition des frais, le tribunal observe que la municipalité s'est limitée pour l'essentiel à reprendre les conditions d'exécution des travaux qui avaient été convenues entre les voisins lors d'une séance tenue sous son autorité, le 4 juin 1997. Compte tenu du fait que l'autorité communale est intervenue afin de faciliter une coexistence pacifique entre les différents voisins dans le souci légitime de tenter de régler les conflits de voisinage au sujet desquels elle est interpellée directement par les administrés eux-mêmes, il n'y a pas lieu de mettre à sa charge des frais de justice (art. 55 al.3 LJPA). Il

n'y a en outre pas lieu d'allouer de dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de Mies du 16 juillet 1997 est annulée dans la mesure où elle fixe les trois clauses accessoires suivantes: 1) obstruction du Chemin Es-Ecraux quatre à six fois durant les travaux pour une période de 1h30 à 2h30, uniquement pour le coulage du béton. Avis aux voisins par Monsieur Von Wartburg 24 heures à l'avance; 2) les autres travaux doivent être réalisés depuis la parcelle de l'intéressé; 3) l'entretien de la palissade en bois s'effectuera depuis la propriété de Monsieur Von Wartburg mais intervention d'une entreprise spécialisée admise tous les deux ans, avec avis aux voisins concernés 15 jours à l'avance pour le passage sur leurs fonds. Elle est maintenue pour le surplus III. Il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens. ft/Lausanne, le 30 décembre 1997 Le

président:

Le greffier: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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