

VD_OMNI AC.1998.0097 vom 30. September 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0097

FR: VD_OMNI AC.1998.0097 du 30 septembre 1998

IT: VD_OMNI AC.1998.0097 del 30 settembre 1998

Regeste

SCHMID Samuel et Christina c/Genolier | Si un remaniement est nécessaire pour utiliser les possibilités de construire légalisées, le permis de construire est soumis à autorisation préalable de la commission de classification. Si une procédure de correction de limites selon LAF-93a suffit, une telle réserve ne s'impose pas nécessairement. Confirmation en l'espèce du permis: le chemin existe et le titre juridique partiellement insuffisant sera complété d'ici l'achèvement de la construction. Dossier transmis au SAF pour appliquer LAF-93a.

Erwägungen

E. 1

L'équipement général consiste à pourvoir une zone à bâtir des principaux éléments des installations d'équipement, en particulier des conduites d'eau et d'énergie et des canalisations d'égoûts, ainsi que des routes et chemins desservant directement la zone à équiper.

E. 2

Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

E. 3

Les cantons peuvent ordonner d'office des rectifications de limites. Ils peuvent déléguer cette compétence aux communes. Art. 11 Compétence et procédure 1 Le droit cantonal règle la compétence, la procédure et, dans les limites du droit fédéral, les principes de droit matériel régissant le regroupement des terrains à bâtir et la rectification des limites. Il assure l'exécution de l'obligation de construire et réglemente les voies de droit. 2 Il ne peut être perçu de droits de mutation ou de contributions semblables pour les regroupements de terrains à bâtir et les rectifications de limites selon les articles 8 à 10. Selon le Message du Conseil fédéral relatif à la récente modification de la LAT, l'équipement des zones à bâtir (art. 19 LAT) est et demeure la tâche des collectivités publiques quand bien même la modification de l'art. 19 al. 3 LAT impose désormais ce que les cantons pouvaient introduire précédemment sur une base volontaire, à savoir la possibilité pour les propriétaires de réaliser eux-mêmes les travaux d'équipement si la collectivité publique tarde à le faire (FF 1994 III 1062 et 1064). La modification de l'art. 19 al. 3 LAT habilite les propriétaires, en vertu du droit fédéral, à se défendre en qualité de partie dans le cadre d'une procédure juridique contre le manquement de la collectivité publique (FF précitée, p. 1063). Quant à la modification de l'art. 19 al. 2 LAT, qui provient d'un amendement de la commission parlementaire, elle a pour but de remplacer la règle selon laquelle les zones à bâtir sont équipées "en temps utile", d'interprétation délicate, par un système dans lequel

des délais de réalisation sont prévus dans un programme d'équipement (BOCE 1995 I p. 20-21, intervention du Conseiller fédéral Koller, dont il résulte en somme que la commission parlementaire a repris à son compte l'idée de créer des étapes d'équipement que le Conseil fédéral avait abandonnée au vu du résultat de la consultation sur un avant-projet en 1993; selon ce même représentant du gouvernement, le programme d'équipement doit être facilement adaptable, ce qui justifie en général de ne pas le soumettre à la lourde procédure d'élaboration des plans d'affectations, v. BOCN 1995 III 1226). La notion de "programme d'équipement" est parfois assimilée à celle de "plan d'équipement" que connaissent la pratique et la jurisprudence. (voir un exemple de cette assimilation dans BGC janvier 1998 p. 7337 au sujet du caractère obligatoire du programme d'équipement). Il s'agit cependant en réalité de deux notions différentes (v. BOCN 1995 III 1225 in fine, où le représentant du Conseil fédéral souligne que le programme d'équipement constitue un nouveau concept de droit fédéral). On ajoutera pour terminer que selon l'art. 21 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1989 (OAT), les collectivités publiques doivent (jusqu'au 1er juillet 1991, art. 30 OAT) établir un aperçu de l'équipement. L'autorité cantonale doit en outre veiller à ce que les collectivités publiques remplissent leurs tâches en matière d'équipement et vérifier à défaut s'il y a lieu d'adapter les plans d'affectation (art. 22 OAT). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 121 I 65), les surfaces nécessaires à la création de voies d'accès doivent être fixées en premier lieu dans le cadre de la planification. C'est à cela que servent les différents plans d'équipement, de quartier ou d'aménagement (dans le texte original allemand: "Überbauungsordnungen, Erschliessungs-, Quartier- oder Gestaltungspläne"). Dans la mesure nécessaire, le terrain nécessaire aux installations d'équipement doit être délimités par remembrement et par rectification ou épuration de limites. De telles mesures d'ordonnement parcellaire servent à l'accomplissement du mandat constitutionnel tendant à assurer une utilisation judicieuse du sol et une occupation rationnelle du territoire. C'est dans ce sens que l'art. 20 LAT prévoit que le remembrement et la rectification de limites doivent être ordonnés d'office lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige. Lorsqu'il s'agit de terrain constructible, ces procédures peuvent être engagées aussi bien pour le remodelage de terrains non encore bâtis que pour celui de terrains déjà construits (art. 8 LCPL et art. 10 al. 3 LCPL). D'autres mesures d'équipement comme par exemple celles qui reposent sur des convention privées des propriétaires concernés, ne sont pas exclues d'emblée pour autant (ATF 121 I 65, consid. 4a). Cependant, un équipement judicieux exige des accès et un parcellement permettant de construire tout le quartier de manière ordonnée si bien qu'un accès acquis par un accord privé ne satisfait pas à ces exigences; du reste, même celui qui possède une parcelle susceptible d'être construite peut être tenu de participer à une procédure d'équipement et de remembrement destinée à équiper l'ensemble des alentours; (ATF 119 Ib 124 consid. 4 a cc p. 135). On ajoutera que la nécessité d'une planification relevant du droit public s'impose au juge civil: en effet, celui qui prétend obtenir le passage à travers un fonds privé selon l'art. 694 CC doit démontrer que sa prétention se recouvre avec les intentions de la commune en ce qui concerne l'équipement routier du périmètre en cause (ATF 117 II 35, consid. 4b). Comme l'a constaté le Tribunal fédéral (ATF 120 II 185), les parcelles à bâtir devraient être équipées lors de la planification mais il arrive régulièrement que certaines d'entre elles n'aient pas d'accès aux route publiques. La doctrine ancienne envisageait sans autre l'application des règles sur le passage nécessaire (art. 694 CC) mais la jurisprudence récente du Tribunal fédéral considère au contraire qu'il faut recourir d'abord aux moyens du droit public. Il n'y a pas

lieu d'accorder un passage nécessaire au sens du droit civil aussi longtemps qu'un équipement approprié peut être atteint par des moyens relevant du droit public. Le Tribunal fédéral souligne à cet égard qu'il rappelle régulièrement l'obligation d'équiper de la collectivité publique, qui résulte aussi de l'art.

E. 5

LCPL). D'après les explications du représentant du gouvernement lors de la dernière modification de la LATC, la distinction entre l'équipement de base et celui qui incombe au propriétaire, initialement prévue, a été abandonnée pour laisser une marge de manoeuvre aux communes qui entendent négocier une partie de l'équipement de base avec les propriétaires (BGC janvier 1998 p. 7949). En pratique, du moins à la connaissance du tribunal, on ne trouve guère d'exemples de programmes d'équipement, ni d'ailleurs de plans d'équipement, du moins dans les territoires régis par un plan général d'affectation, ceci malgré la possibilité qu'offre l'art. 47 al. 2 ch. 3 (précédemment 47 al. 1 lit. c) LATC. Dans les plans de quartier en revanche, l'équipement fait partie des éléments que le plan comprend en règle générale (art. 69 al. 1 lit. e et f LATC). d) Pour ce qui est des moyens auxquels la jurisprudence fédérale évoquée ci-dessus assigne la fonction de permettre la réalisation de l'équipement, on notera qu'en matière de rectification de limites, le droit cantonal vaudois, du moins tel qu'il était en vigueur avant les trois nouvelles citées au début des présents considérants en droit, ne connaissait pas de procédure permettant aux propriétaires d'exercer à l'endroit des propriétaires adjacents les droits que l'art. 10 al. 1 LCPL leur confère en matière de corrections de limite, ni de procédure permettant au canton ou à la commune d'ordonner d'office de telles corrections (art. 10 al. 3 LCPL). En effet, l'art. 36 de la loi du 23 mai 1972 sur le registre foncier, qui permet aux ingénieurs-géomètres et aux notaires de requérir des rectifications ou modifications de limites ou d'inscriptions de minime importance, n'est applicable que lorsque tous les intéressés le demandent. En fait de procédure permettant le réaménagement des droits réels pour assurer l'équipement exigé en vertu des art. 19 et 22 LAT, le droit vaudois ne connaissait que le remaniement parcellaire. C'est ainsi que selon l'art. 70 LATC (désormais abrogé en raison des compléments intégrés à l'art. 55 LATC, v. BGC novembre 1997 p. 4078 et 4081), le règlement d'un plan de quartier pouvait subordonner l'entrée en vigueur de celui-ci à un remaniement parcellaire permettant la réalisation du plan et des équipements nécessaires, ainsi que la répartition des parcelles et la correction des limites (y compris la refonte des servitudes, art. 62 LAF et RDAF 1968 p. 207). Le remaniement peut d'ailleurs aussi être imposé par l'autorité d'approbation du plan (art. 55 LATC; v. encore l'art. 4 LAF). La jurisprudence, rare et peu récente, émane principalement (c'est révélateur) non pas de la commission centrale des améliorations foncières (v. toutefois RDAF 1987 p. 298 et l'arrêt AF 93/0007 qui a fait l'objet de l'ATF 122 I 120) mais de la commission cantonale de recours en matière de constructions. Celle-ci admettait initialement que la commune avait l'obligation d'introduire spontanément la procédure de remaniement lorsque les règles obligatoires d'un plan de quartier ne pouvaient pas être observées du fait qu'elles étaient en contradiction avec des règles du droit civil (RDAF 1962 p. 337). Cette obligation était qualifiée d'impérieuse à plus forte raison lorsque la commune était saisie d'une demande de permis de construire (RDAF 1964 p. 43, spéc. p. 45). Par la suite toutefois, la commission a considéré que l'obligation de faire procéder à un remaniement parcellaire après établissement d'un plan de quartier n'était impérative que si le remaniement était indispensable pour permettre les constructions prévues dans le plan de quartier (RDAF 1972 p. 146, où la commission a renvoyé les propriétaires à s'entendre entre eux en

constatant que le Conseil d'Etat n'avait pas usé de la faculté de subordonner le plan à un remaniement). A cette pratique restrictive s'ajoute le fait que la procédure de remaniement, impliquant la constitution d'un syndicat (corporation de droit public cantonal, art. 20 LAF) et l'organisation de nombreuses enquêtes (art. 63 LAF), est d'une indéniable lourdeur et surtout que, en dehors du cas où le Conseil d'Etat l'ordonnerait d'office aux conditions prévues par l'art. 27 LAF, elle était subordonnée à la condition que les majorités usuelles soient réunies (art. 702 CC et art. 24 LAF dans son ancienne teneur: le canton a désormais allégé ces conditions comme le permet l'art. 8 al. 2 in fine LCPL cité plus haut). Il ne s'agissait pas là d'une procédure susceptible de mettre utilement en oeuvre l'art. 10 al. 1 LCPL qui confère pourtant aux propriétaires intéressés le droit d'exiger que les propriétaires des fonds adjacents concourent à l'amélioration des limites. Le droit cantonal prévoit aussi l'utilisation du remaniement parcellaire pour assurer la péréquation réelle destinée à assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires lors de l'adoption d'une zone à bâtir (art. 51 et 53 LATC; art. 98b ss LAF), mais selon l'exposé des motifs 266 déjà cité (BGC janvier 1998 p. 7209, en relation avec la compensation de la plus-value que le législateur n'a finalement pas retenue), cet instrument aurait rarement donné satisfaction. On signalera pour mémoire que le remaniement de terrains à bâtir fait l'objet de nouvelles dispositions également entrées en vigueur le 1er avril 1998. Elles ne jouent cependant pas de rôle dans la solution du présente litige. e)

La pratique du tribunal administratif a souvent considéré qu'un accès insuffisant, faisant obstacle à la délivrance du permis de construire, devait être corrigé par la voie d'une action en passage nécessaire (art. 694 CC) devant le juge civil (v. p. ex. AC 94/253 du 29 décembre 1992; pour la jurisprudence antérieure RDAF 1980 p. 365). Considérant que l'art. 104 al. 3 LATC cité plus haut vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir des conflits ultérieurs, le Tribunal administratif a de même jugé qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité administrative doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (arrêt AC 95/0154 du

E. 6

décembre 1995). Plus récemment, le tribunal a jugé que la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre, mais que s'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle devrait renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (AC 95/256 du 13 mars 1998). Le tribunal s'est aussi référé à une jurisprudence ancienne (mais en observant dans le cas d'espèce qu'il pouvait renoncer à examiner si elle devait être modifiée) selon laquelle c'est au juge civil qu'il appartiendrait de dire si le refus du propriétaire grevé de signer les plans d'enquête (l'art. 108 al. 1 LATC exige cette signature en cas de travaux exécutés sur le fonds d'autrui) constitue un abus de droit (AC 91/255 du 29 décembre 1992). Par la suite toutefois, le tribunal a admis que, lorsque le propriétaire grevé par une servitude de passage refuse de signer les plans et la demande de permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette d'une servitude, le tribunal peut examiner à titre préjudiciel si le refus du propriétaire grevé est abusif ou non (AC 93/162 du 6 août 1993). Dans d'autres cas encore, le tribunal a tranché lui-même la question de savoir si l'adjonction d'un fonds dominant à un bien-fonds (non dominant) étend le droit de passage à l'ensemble du nouvel immeuble (AC 92/379 du 24 juin 1994). Il a aussi jugé que lorsqu'il est vraisemblable que la procédure engagée contre

les voisins en passage nécessaire aboutisse pendant le délai de validité du permis de construire, la municipalité peut considérer que le terrain sera équipé en accès à l'achèvement des travaux (AC 96/173 du 30 janvier 1997). Enfin, considérant que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le droit civil fédéral n'interdit pas aux cantons d'instaurer, dans leur législation sur les constructions et l'aménagement du territoire, un droit de passage nécessaire relevant du droit public (ATF 121 I 65, consid. 5 au début), la jurisprudence du tribunal administratif admet, dans le cas où les terrains en cause sont compris dans le périmètre d'un syndicat d'améliorations foncières, que la commission de classification du syndicat exerce elle-même la compétence de statuer sur les prétentions que les propriétaires fondent, même après l'entrée en force du nouvel état de propriété, sur les règles du droit civil et en particulier sur l'art. 694 CC relatif au passage nécessaire, ce qui rend inutile le recours au juge civil, mais ouvre la voie du recours au tribunal administratif (arrêt AF 95/029 du 15 avril 1996 et AF 97/001 du 3 juillet 1997). f) La jurisprudence de l'autorité cantonale de recours paraît ainsi relativement diversifiée. Tandis que certains arrêts renvoient à la compétence du juge civil jusqu'aux questions d'interprétation des servitudes existantes, d'autres statuent préjudiciellement sur la possibilité d'en créer de nouvelles ou de réaménager celles qui existent. Au vu des principes rappelés plus haut, il est douteux que la pratique qui consisterait à renvoyer systématiquement au juge civil, et en particulier à l'action en passage nécessaire (art. 694 CC), pour résoudre les problèmes d'accès insuffisant au titre de l'équipement selon l'art 19 LAT, soit compatible avec la jurisprudence du Tribunal fédéral (v. consid. 3 b ci-dessus) selon laquelle il convient de recourir d'abord à cet effet aux moyens relevant du droit public. Cependant, cette pratique s'explique probablement par l'absence jusqu'ici en droit cantonal (consid. 3 d ci-dessus) de procédures de droit public susceptible de mettre en oeuvre utilement les règles posées par les art. 4 ss LCPL et la jurisprudence fédérale en la matière. Elle a surtout pour inconvénient pratique la longueur de la procédure civile car dans le cadre de l'action en passage nécessaire, la procédure "accélérée" (art. 4 ch. 33 LVCC, art. 409 al. 4 CPC) exige, devant le président du Tribunal de district, le déroulement d'un échange d'écriture, puis une audience préliminaire avant qu'un expert (en général un géomètre) ne soit commis (art. 410 al. 2 CPC), puis qu'ait lieu une seconde audience aboutissant à jugement qui est au surplus susceptible d'appel (art. 410 al. 3 CPC). 4. Telle qu'elle a été modifiée par la loi du 5 novembre 1997, la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF) prévoit une procédure de modification de limites simplifiée à l'art. 93a LAF. a) Cette disposition nouvelle a la teneur suivante: "V. Correction de limites Art. 93a. - La municipalité invite les propriétaires et les titulaires de droits réels touchés à procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt public prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible ou la mise en oeuvre des pôles de développement économique cantonaux inscrits au plan directeur cantonal et sur la base des études préliminaires éventuelles. A défaut d'entente, la municipalité transmet le dossier au Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce. Celui-ci charge une commission de classification et un géomètre officiel d'établir un plan de correction de limites ainsi qu'un règlement financier qui sont soumis aux propriétaires. En cas de désaccord, la commission de classification est tenue d'examiner les autres variantes des propriétaires et des autres titulaires de droits réels. Avec l'accord préalable du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce, la commission de classification approuve le plan de correction de limites conformément au principe de la compensation réelle. La participation financière des propriétaires, des autres titulaires de

droits réels et de la commune à cette opération est également définie. La mise en oeuvre de cette décision est assurée par la commission de classification. L'inscription au registre foncier est requise par la commission de classification." Cette procédure simplifiée se prête désormais, mieux que la procédure complète de remaniement parcellaire avec création d'un syndicat d'améliorations foncières, à la mise en oeuvre de la rectification de limite de l'art. 10 LCPL. Les travaux préparatoires précisent qu'elle n'est envisageable que lorsqu'un nombre restreint de parcelles nécessite une correction dans un but d'intérêt public (BGC novembre 1997 p. 4074). La procédure adoptée par le législateur est cependant légèrement différente de celle de l'avant-projet mis en consultation en janvier 1995, qui tendait à conférer à la seule municipalité la compétence d'approuver par voie de décision le plan de correction de limites, sous réserve de recours (Rapport explicatif du 31 janvier 1995: il prévoyait, dans l'avant-projet de modification de la LATC, d'insérer la procédure de correction de limite dans un art. 55a nouveau de cette loi). b) Certes, la nouvelle teneur de la loi sur les améliorations foncières prévoit aussi des "études préliminaires" (art. 19 et 85a LAF) qui constituent le "préalable nécessaire à toute démarche foncière" (BGC novembre 1997 p. 4068), ce qui serait de nature à alourdir la procédure de correction de limites et à supprimer son intérêt. Mais l'art. 85a LAF doit s'interpréter selon son texte en ce sens que les études préliminaires ne sont obligatoires que si l'on envisage "la constitution d'un syndicat dont le but est le remaniement de terrains à bâtir ou la constitution d'une autre entité juridique dont le but est une modification de limites de gré à gré". L'art. 93a al. 1 in fine LAF ne se réfère d'ailleurs qu'à des "éventuelles études préliminaires". La procédure de correction de limites de l'art. 93a LAF peut donc être engagée sans que des études préliminaires au sens des art. 85a ss LAF n'en constituent le préalable indispensable. 5. En l'espèce, le projet litigieux tend à l'agrandissement du chalet existant, dont la surface au sol passerait de 49 m² à 100 m². La conformité de ce projet au règlement communal sur la plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juillet 1988, n'est pas contestée (art. 22 al. 2 lit. a LAT). En revanche, les recourants soutiennent que le terrain n'est pas équipé (art. 22 al. 2 lit. b LAT). Ils s'opposent dès lors à la délivrance du permis de construire en faisant valoir leur intérêt (que la jurisprudence considère comme digne de protection au sens des art. 37 al. 1 LJPA et 103 OJF) à conserver la vue sur le lac dont ils jouissent, depuis diverses pièces de leur habitation et depuis leur terrasse, et dont ils seraient partiellement privés par le projet d'agrandissement. a) Comme elles en avaient été informées par lettre du 13 août 1998, les parties ont été interpellées en audience sur l'application de l'art. 93a LAF. Elles ne se sont cependant guère exprimées à ce sujet. Les recourants ont maintenu que l'accès du constructeur était insuffisant en ajoutant que puisque le constructeur se trouvait dans la nécessité de leur demander l'autorisation de passer sur leur parcelle, il serait légitime qu'il accepte de mettre également en discussion les constructions qu'il entend réaliser devant chez eux. Quant au constructeur, il a rappelé sa position selon laquelle l'accès de la parcelle 361 serait suffisant en précisant qu'il peut très bien se contenter de s'y rendre à pied, quitte à utiliser le droit d'échelage (art. 74 CRF) pour accéder au chantier durant les travaux. b) Le tribunal constate que la parcelle 361 est située au sommet d'un quartier de villas et de chalets en pente et à plus d'un kilomètre du village de Genolier. Même la présence d'une halte de la ligne ferroviaire Nyon-St-Cergues au bas du quartier (non évoquée en audience mais visible sur la carte au 1:25'000) ne suffit pas, compte tenu des habitudes de confort actuelles, pour considérer que les usagers de la parcelle 361 seront disposés à renoncer aux facilités d'une voiture pour assurer leurs

transports, ou à parquer leur véhicule à proximité sans jamais y accéder pour déposer leur chargement. On ne peut pas suivre le constructeur et considérer sérieusement qu'un accès à pied soit suffisant en l'espèce. c) La conclusion des recourants selon laquelle l'accès serait insuffisant ne s'impose pas non plus d'emblée. L'instruction a permis de constater que la servitude 247'988, dont bénéficie la parcelle 361 du constructeur à charge de la parcelle 362, a une largeur d'environ 4 m. et que, si l'on s'en réfère au relevé des aménagements extérieurs du 4 août 1998 produit en audience par les recourants, la chaussée goudronnée existante occupe une bande large d'environ 2,50 à 2,60 mètres sur l'assiette de cette servitude, qui recouvre à cet endroit celle de la servitude 176'224 dont bénéficie les autres parcelles; le solde de la chaussée goudronnée, soit une bande d'environ 1 mètre, tout comme la banquette herbeuse amont, se trouvent sur la parcelle 352 des recourants sur laquelle la parcelle 361 du constructeur ne bénéficie d'aucun droit de passage. En bref, le constructeur n'aurait le droit d'utiliser le chemin goudronné existant que sur une bande large de 2,50 m. environ, mais il ne pourrait pas utiliser le solde de la chaussée qui se trouve, pour environ 1 mètre de largeur, sur la parcelle 252. En soi, un passage large de 2,50 mètres devrait probablement être considéré comme suffisant pour relier une parcelle construite d'un chalet au domaine public situé 20 mètres plus loin. Nombre d'arrêts rappellent que l'accès n'a pas à être idéal et il est arrivé que soit considéré comme suffisant un passage pour voitures de 2,17 m. seulement (AC 94/146 du 19 janvier 1996) mais c'était en sens unique bien que sur tout un côté du périmètre, alors qu'en l'espèce, ce serait en principe dans les deux sens mais sur une longueur de 20 mètres. La norme VSS 640 620 qu'invoquent les recourants se contentait apparemment de 2,50 m de largeur pour les routes de dessertes et les routes collectrices, une largeur de 3 m. n'étant exigée que pour les routes principales. De toute manière, cette norme n'est plus en vigueur. La norme 640 040B définit actuellement les types de routes (en 5 types: à grand débit, principales, de liaison, collectrices, de dessertes); elle expose que pour les réseaux secondaires dans les zones habitées, il faut notamment éviter de longs tronçons rectilignes et larges invitant à la conduite rapide (p. 4). Le chemin du Rucher n'est probablement même pas à considérer comme une route de desserte selon la norme 640 045, ou alors ce serait seulement dans son sous-type "chemin d'accès" (p. 3 in fine de la norme précitée: il dessert jusqu'à 30 unités de logement) pour lequel une seule voie de circulation est suffisante. Il n'y a apparemment plus de largeur minimale exigée, les normes VSS paraissant désormais sous-tendues par le souci de modérer la circulation en montrant que véhicule et piétons sont sur le même pied (v. p. 2 in fine de la norme citée). La norme 640 050 "accès riverains" qu'invoque le conseil du constructeur évoque toutefois, pour le raccordement à un "chemin d'accès" d'un bien-fonds avec 1 ou 2 et jusqu'à 15 places de parc (hypothèse "A"), une largeur de 3 m. sans distinguer dans cette hypothèse selon que la circulation est à sens unique ou dans les deux sens. On rappellera (voir ci-dessus consid. 2 in fine) que de toute manière les normes VSS n'ont pas force obligatoire si ce n'est pour l'établissement des dossiers relatifs à l'exécution des travaux routiers (art. 12 al. 2 LR et art. 3 du règlement d'application de la LR), ce qui suppose que les travaux soient prévus sur le domaine public ou sur une servitude publique, et non comme en l'espèce sur une route privée, même si celle-ci est ouverte au public (art. 1 LR; BGC automne 1991 p. 748). d) Le tribunal juge qu'il n'y a pas lieu de trancher abstraitement la question de la largeur du passage qui serait nécessaire en l'espèce. Il faut au contraire tenir compte de l'état actuel des lieux. Le tribunal tient à cet égard pour déterminant le fait que le chemin du Rucher est un aménagement qui dessert de manière satisfaisante, avec une place de retournement à son extrémité, les quelques maisons érigées

sur les parcelles qui le bordent. Une route dont la chaussée aurait couvert toute l'assiette de la servitude, large de 7 mètres, aurait probablement été disproportionnée (surtout si l'on se réfère aux normes VSS dont la tendance actuelle est d'éviter les chaussées trop larges dans l'intérêt des piétons). En l'espèce cependant, la chaussée a une largeur suffisante de 3,50 mètres et comporte commodément une banquette latérale herbée, qui améliore la visibilité et peut probablement faciliter (on est à 650 mètres d'altitude au pied des forêts du Jura) le dégagement de la neige en hiver. En soi, ce chemin garantit fonctionnellement un accès conforme aux exigences de l'art. 19 LAT. e) C'est en revanche sous l'angle du titre juridique qu'est plus délicate la question de savoir si l'équipement de la parcelle 361 en accès satisfait aux exigences des art. 19 et 22 al. 2 lit. b LAT (art. 104 al. 3 LATC). Les recourants font valoir à cet égard que la situation est dangereuse parce que, n'étant pas autorisés à circuler sur la partie du chemin située sur la parcelle 352, les usagers provenant de la parcelle 361 devraient circuler à gauche pour gagner le chemin de la Combe aux Lièvres, en violation de l'art. 34 LCR (circulation à droite), au risque de rencontrer à contre-sens d'autres usagers autorisés, eux, à circuler sur toute la largeur du chemin. L'application de la LCR en l'espèce présuppose l'existence d'une route publique (art. 1 al. 1 LCR; Code suisse de la circulation routière, éd. 1996, note 2.1 ss et 3.1 ss), c'est-à-dire d'une route qui ne sert pas exclusivement à l'usage privé (art. 1 al. 2 OCR). Cette condition est remplie car l'inspection locale n'a révélé la présence d'aucune interdiction de circuler. On peut certes se demander si, même compte tenu de l'obligation de circuler à droite, la configuration des lieux comporterait réellement un danger si elle était exploitée avec bonne volonté, mais compte tenu du présent litige, on ne peut pas exclure que les titulaires de la servitude 176'224 (en particulier les recourants) ne prennent des mesures (en requérant par exemple une interdiction formelle du juge civil à l'endroit des usagers de la parcelle 361) qui seraient de nature à exacerber le conflit, voire à poser de réels problèmes de circulation. Par ailleurs, on relève que d'après le plan déposé au registre foncier, l'assiette de la servitude 274'988 ne s'étend en longueur que trois mètres au-delà de la limite entre les parcelles 29 et 361, ce qui pourrait s'avérer insuffisant pour permettre aux poids lourds entrant dans la parcelle 361 d'accomplir le virage nécessaire sans empiéter hors de l'assiette de la servitude. Il faut donc admettre que du point de vue du titre juridique de son équipement en accès, la situation de la parcelle 361 n'est pas entièrement satisfaisante quant aux exigences des art. 19 et 22 al. 2 lit. b LAT. 6. L'insuffisance partielle du titre juridique au regard de la configuration physique des lieux ne signifie pas sans autre que le permis de construire devrait être refusé. a) Il résulte des considérants qui précèdent que lorsque les droits de passage indispensables à l'équipement selon l'art. 19 LAT ne peuvent être constitués sur une base contractuelle, il y a lieu de procéder selon les art. 20 LAT et 4 ss LCPL (ATF 121 I 65, consid. 5 b aa p. 71), c'est à dire qu'il faut procéder à un remembrement (art. 20 LAT) ou utiliser la procédure de rectification de limites (art. 10 LCPL). Cette jurisprudence exclut en revanche que l'on renvoie le constructeur à réclamer le passage nécessaire devant le juge civil. On observera d'ailleurs en passant qu'une action en passage nécessaire n'aurait guère de chances de succès en l'espèce, ne serait-ce que parce qu'il existe déjà une servitude, dont l'assiette est large de 4 mètres, permettant de relier la parcelle 361 au domaine public: on ne saurait parler d'issue insuffisante sur la voie publique au sens de l'art. 694 CC dans de telles conditions. On rappellera au surplus que la jurisprudence relative à l'art. 694 CC, très restrictive, considère que le propriétaire d'un fonds n'a pas le droit de réclamer un passage nécessaire à seules fins d'améliorer des communications non absolument satisfaisantes avec la voie publique (ATF 80 II 311). On

peut donc tenir pour très vraisemblable que l'action en passage nécessaire serait rejetée.

b) Le présent litige provient du fait que le chemin du Rucher ne paraît pas (du moins le dossier n'en comporte-t-il aucune trace) avoir fait l'objet d'une planification consciente de la part de la commune territoriale. On observe en effet que le plan de zones communal ne fait apparaître, dans la partie supérieure de territoire communal, que la voie ferrée et un seul "chemin public" provenant du village, mais il ne définit pas les voies d'accès dans la zone de villas et de chalets. Certes, à l'endroit des parcelles litigieuses, on y discerne en traitillé le tracé d'un chemin (probablement celui qui existait à l'époque et dont on peut encore voir sur place l'extrémité gravelée sur la parcelle 362) mais il ne concorde pas avec le tracé actuel du chemin du Rucher. Cette indication en traitillé s'explique probablement par le fait que le plan a été établi sur la base du plan cadastral figurant le tracé des servitudes de l'époque. Il ne s'agit pas là d'un plan de l'équipement planifié par la commune. Celle-ci, interpellée en audience au sujet de la planification des voies de circulation, a indiqué que seul était actuellement en cours d'examen le plan directeur communal. Il n'y a évidemment pas de programme d'équipement (il n'était de toute manière que facultatif jusqu'au 1er avril 1998) élaboré pour la partie du territoire communal où se trouve la parcelle litigieuse. Le tribunal considère cependant qu'on ne saurait exiger d'une commune qu'elle élabore un tel programme incluant les parties de son territoire qui sont déjà presque entièrement bâties et dont l'équipement ne paraît pas présenter d'insuffisance manifeste. Le législateur cantonal n'a en effet envisagé l'obligation pour la collectivité d'établir un programme d'équipement, fixant des délais, que pour les équipements qui ne sont pas encore réalisés ou qui sont jugés insuffisants (BGC janvier 1998 p. 7198). Il faut considérer que pour les zones constructibles qui sont déjà presque entièrement bâties et qui ne sont pas incluses dans un programme d'équipement, la réalisation de l'équipement, si celui-ci s'avère insuffisant, n'est plus soumise à aucun délai. En d'autres termes, c'est à la commune qu'il appartient (indépendamment de la question de la répartition des frais) de créer sans délai les conditions nécessaires à la réalisation de l'équipement. Il importe peu à cet égard qu'il s'agisse de l'équipement général ou de l'équipement de raccordement puisque le droit cantonal ne connaît pas cette distinction (ci-dessus consid. 3 c in fine) et qu'il n'a donc pas fait usage de la possibilité, ouverte par l'art. 5 al. 2 LCPL, de reporter sur les propriétaires l'obligation de procéder à l'équipement de raccordement. Il faut en outre considérer, comme l'avait fait en son temps la commission de recours au sujet de la nécessité de procéder à un remaniement parcellaire (RDAF 1964 p. 43, spéc. p. 45 cité ci-dessus), que cette obligation de la commune est encore plus impérieuse et urgente lorsque la commune est saisie d'une demande de permis de construire. c)

Lorsqu'en raison d'une planification insuffisante, un équipement conforme à l'art. 19 LAT fait défaut en zone à bâtir, la commune peut suivre la voie indiquée par l'art. 20 LAT et, comme le lui permet expressément l'art. 21 LAF, prendre l'initiative de la formation d'un syndicat d'améliorations foncières (dont l'avant-projet de travaux collectifs équivaut à un plan d'affectation, RDAF 1989 p. 208, RDAF 1991 p. 170; il se peut d'ailleurs que les propriétaires équipent eux-mêmes le terrain et se fasse imputer la valeur des travaux dans le cadre de la répartition des frais du syndicat, voir un exemple dans l'arrêt AF 94/018 du 6 septembre 1996, partiellement publié dans RDAF 1997 I 62). La commune peut aussi élaborer un projet routier (dont la procédure d'adoption est calquée sur celle des plans d'affectation, art. 13 al. 2 LR) qui lui ouvrira la voie de l'expropriation dans le cadre d'une procédure distincte (art. 14 LR). Il est cependant évident que ces moyens seraient disproportionnés en l'espèce où le projet litigieux, qui consisterait à porter à 100 m² la

surface d'un chalet existant de 49 m², est contesté par les voisins, soucieux de conserver la vue sur le lac, qui font valoir que la parcelle litigieuse est insuffisamment équipée en accès faute de titre juridique suffisant pour emprunter sur toute sa largeur le chemin existant qui rejoint le domaine public vingt mètres plus loin. Cette situation - au demeurant fréquente - est de celles que le nouvel art. 93a LAF doit permettre de corriger sans qu'il soit nécessaire de créer un syndicat de remaniement ni d'élaborer un projet routier. En effet, on se trouve précisément dans un cas où un nombre restreint de parcelles nécessite une correction (BGC novembre 1997 p. 4074). Le législateur a expressément conféré la compétence d'engager la procédure de rectification de limites à la municipalité, qui est par ailleurs l'autorité de délivrance des autorisations ordinaires de construire (art. 114 LATC). En outre, la formulation de l'art. 93a LAF est impérative, ce qui signifie qu'il faut examiner à chaque demande de permis de construire, notamment lorsque l'équipement ne paraît satisfaire aux exigences de l'art. 19 LAT, la question de savoir s'il faut "procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt public prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible" au sens de cette disposition. d) S'agissant de l'intérêt public que présuppose l'application de l'art. 93a LAF, le tribunal considère que l'utilisation rationnelle des possibilités de construire dans la mesure prévue par la planification communale correspond à un intérêt public conforme au principe constitutionnel d'une utilisation mesurée du sol (art. 1er al. 1 LAT, art. 22 quater al. 1 Cst). On risquerait à défaut de devoir étendre les zones à bâtir pour compenser le fait que celles qui ont été légalisées sont en partie inutilisables faute d'un équipement suffisant conforme à l'art. 19 LAT. Le Tribunal administratif a d'ailleurs déjà rappelé que tant l'équipement général que l'équipement de raccordement devaient être réalisés par les collectivités publiques et que la dévestiture de terrains à bâtir représente une tâche d'intérêt public même si elle favorise également les intérêts privés des propriétaires riverains (AC 93/053 du 9 septembre 1996, RDAF 1997 p. 154; AC 97/227 du 7 mai 1998). En l'espèce, le tribunal juge qu'on se trouve précisément dans un cas où une correction de limites permettrait d'assurer une utilisation rationnelle (c'est-à-dire conforme aux droits à bâtir existants) du sol en relation avec la densité de la zone constructible, comme le prévoit l'art. 93a al. 1 LAF. La possibilité pour le constructeur d'agrandir le chalet existant (à concurrence du coefficient de 1/10 fixé par l'art. 33 ch. 2 du règlement communal) doit à cet égard prévaloir sur l'intérêt des recourants à éviter qu'une bande de terrain, qui est de toute manière déjà grevée d'une servitude de passage au bénéfice des autres parcelles voisines, ne soit utilisée également par les usagers de la parcelle 361. Il n'y a pas lieu non plus d'envisager la création d'un accès par le bas de la parcelle 361 (nonobstant la présence d'un chemin sur la partie supérieure des parcelles situées à l'aval) car dans un terrain en pente, l'expérience montre que l'accès par le haut des parcelles assure une desserte plus favorable et préserve au mieux la jouissance du dégagement qu'offre la partie inférieure de chaque parcelle. C'est d'ailleurs par le haut que sont desservies la quasi-totalité des parcelles avoisinantes en l'espèce: seules font exception certaines des parcelles qui se trouvent (comme celles des recourants) au sommet du quartier et qui sont ainsi bordées à l'amont par la forêt qui couvre les pentes du Jura: dans ce cas, la desserte est assurée par le bas. Quant à l'intérêt des recourants à empêcher la création d'un accès suffisant à la parcelle 361 pour sauvegarder indirectement la vue que leur procure le fait que cette parcelle n'est pas encore entièrement construite, il suffit certes à leur conférer la qualité pour recourir contre le projet litigieux, mais en tant qu'il entre en contradiction avec l'intérêt public à une utilisation rationnelle des possibilités de construire prévues par le règlement communal, il ne saurait

être considéré comme prépondérant. e) On observera encore qu'il n'est pas certain en l'espèce qu'il faille aller jusqu'à modifier les limites des parcelles pour garantir un équipement conforme à l'art. 19 LAT: une épuration adéquate des servitudes pourrait s'avérer suffisante le cas échéant. Cela ne fait pas obstacle à l'application de la procédure de correction de limites: de même que la procédure de remaniement parcellaire complète doit tendre aussi à la refonte des servitudes (art. 62 LAF et RDAF 1968 p. 207 déjà cités), de même la procédure de rectification de limites de l'art. 93a LAF peut-elle se borner le cas échéant à un remodelage des droits réels restreints sur les parcelles concernées. L'art. 93a al. 3 et 4 LAF envisage d'ailleurs expressément la participation des titulaires de droits réels. L'art. 93 a LAF peut donc également être appliqué en vue de modifier non seulement les limites des parcelles mais également les droits réels restreints dont elles font l'objet, comme une servitude de passage. Dans un tel cas, il convient de régler tous les droits et obligations qui en résultent, tel l'entretien de la voie d'accès, par exemple (ATF 121 I 65, consid. 5c). Cela s'impose d'autant plus en l'espèce que la superposition de plusieurs servitudes sur le même chemin a conduit jusqu'ici les propriétaires à des solutions compliquées et probablement peu équitables en matière de frais d'entretien (voir l'acte constitutif de la servitude 274'988, p. 2 in fine, qui prévoit une sous-répartition des frais incombant à la parcelle 362). f)

La procédure de correction de limites nécessite que la municipalité invite les propriétaires et les titulaires de droits réels touchés à procéder à une correction de limites (art. 93a al. 1 LAF). Ce n'est d'ailleurs pas autrement que la municipalité intimée a procédé en l'espèce puisqu'elle a tenté d'inviter les propriétaires intéressés à s'entendre lors d'une séance de conciliation qui s'est tenue avant qu'elle ne rende sa décision. A défaut d'entente, il appartenait à la municipalité, constatant que le titre juridique permettant l'usage du chemin existant n'était pas entièrement satisfaisant, de transmettre le dossier au département compétent pour qu'il charge une commission de classification et un géomètre officiel d'établir un plan de correction de limites, ainsi qu'un règlement financier à soumettre aux propriétaires. Il y a donc lieu de saisir le département compétent. L'art. 93a LAF désigne le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce (qui n'existe plus sous ce nom), mais depuis la réorganisation intervenue le 21 avril 1998, le service des améliorations foncières est rattaché au nouveau Département des infrastructures. C'est donc à ce département, par le service précité, qu'il convient de transmettre le dossier pour qu'il procède selon l'art. 93a LAF. C'est à la commission de classification que nommera le département qu'il appartiendra de déterminer les parcelles concernées par la modification (il s'agira en tout cas des parcelles 352, 361 et 362), d'adapter les servitudes existantes et, au terme de l'examen d'éventuelles variantes (art. 93a al. 3 LAF), et avec l'accord préalable du département (art. 93a al. 4 LAF), d'approuver le plan de correction de limites conformément au principe de la compensation réelle et d'arrêter la participation financière des propriétaires, des autres titulaires de droits réels et de la commune à cette opération. g)

Dans la décision attaquée, la municipalité a levé l'opposition des recourants, ce qui implique que le permis de construire doit être délivré. Le tribunal juge à cet égard qu'il n'y a pas lieu de revenir sur le principe de cette délivrance. Certes, lorsque l'utilisation des possibilités de construire résultant de la planification en vigueur nécessite la mise en oeuvre d'un remaniement parcellaire, la délivrance d'un permis de construire ne peut être envisagée qu'aux conditions résultant de l'art. 54 LAF: toute construction est interdite sans l'autorisation préalable de la commission de classification du syndicat; conformément à l'art. 54 al. 2 LAF, la commission de classification doit refuser l'autorisation lorsque la construction projetée constitue un

obstacle incompatible avec le but poursuivi par le syndicat. En revanche, une telle restriction ne s'impose pas nécessairement lorsque le projet litigieux requiert seulement la mise en oeuvre d'une procédure de correction de limites au sens de l'art. 93a LAF, qui peut même le cas échéant se terminer sans décision contraignante en cas d'accord entre les propriétaires concernés. Sur ce point, il n'y a pas lieu de définir ici dans l'abstrait les conditions dans lesquelles la nécessité d'une procédure de correction de limite justifie l'ajournement de la décision sur la demande d'autorisation de construire, et celles dans lesquelles au contraire, l'autorisation de construire peut être délivrée d'emblée. Il suffit en l'espèce de constater que la parcelle 361 de Genolier est physiquement équipée et que pour parachever le titre juridique permettant une utilisation paisible de l'aménagement existant sur toute sa largeur, il suffira d'une légère modification des droits inscrits au registre foncier (il s'agira selon toute vraisemblance d'inscrire la parcelle 261 comme fonds dominant de la servitude correspondant au chemin du Rucher). Dans de telles conditions, le tribunal juge que le bien-fonds est équipé pour la construction au sens de l'art. 104 al. 3 LATC, ceci pour le motif que la correction de limite à opérer garantit sans doute possible que les équipements empruntant la propriété d'autrui seront au bénéfice d'un titre juridique à l'achèvement de la construction. 7.

Vu ce qui précède, les conclusions des recourants, en tant qu'elle tendent à l'annulation de la décision levant leur opposition, sont rejetées dans leur principe. La décision attaquée doit être complétée en ce sens que le dossier sera transmis au département des infrastructures mais il n'en reste pas moins que le recours est rejeté. Il le sera aux frais des recourants, qui paieront des dépens au constructeur assisté d'un mandataire rémunéré.

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