

## VD\_OMNI AC.1999.0061 vom 13. Juli 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1999.0061](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0061)

FR: VD\_OMNI AC.1999.0061 du 13 juillet 1999

IT: VD\_OMNI AC.1999.0061 del 13 luglio 1999

### Regeste

TEYSSEIRE Daniel et Corinne c/Rolle | Lorsque les constructeurs sont au bénéfice d'une servitude de passage leur assurant l'accès à la propriété, ils disposent d'un titre au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Le fait que des passages supplémentaires résulteront des transformations n'est pas une aggravation invalidant ce titre (question de droit privé jugée préjudiciellement par le TA).

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 13.07.1999 AC.1999.0061

TEYSSEIRE Daniel et Corinne c/Rolle | Lorsque les constructeurs sont au bénéfice d'une servitude de passage leur assurant l'accès à la propriété, ils disposent d'un titre au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Le fait que des passages supplémentaires résulteront des transformations n'est pas une aggravation invalidant ce titre (question de droit privé jugée préjudiciellement par le TA).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 13 juillet 1999 sur le recours interjeté par TEYSSEIRE Daniel et Corinne, représentés par l'avocat Jean-Emmanuel Rossel, à Morges, contre la décision de la Municipalité de Rolle du 8 avril 1999 (autorisation de travaux de transformation sur l'immeuble no 673). \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Alain Matthey et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Les recourants, Corinne et Daniel Teyssaire, sont propriétaires à Rolle d'un immeuble immatriculé au Registre foncier sous no 299. Il s'agit d'une grande parcelle de forme rectangulaire, d'une surface totale d'un peu plus de 2000 m<sup>2</sup>, et occupée par une villa. Immédiatement en limite, au nord-est, se trouve la parcelle no 673, appartenant aux époux Caroline et David Savelli dont la surface est de 1000 m<sup>2</sup> et qui est également occupée par une villa familiale. B. Les deux propriétés précitées sont situées au sud-ouest de la localité de Rolle, à la sortie de cette dernière, en direction de Genève. On y accède par le chemin de Bellevue, qui conduit à la parcelle no 299 et se prolonge en limite nord-ouest de cette dernière jusqu'à la parcelle no 673 sous la forme d'un chemin aménagé au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, constituée en 1959. Le chemin de Bellevue, d'une largeur d'environ 2,50 m. est relié à la RC 39 au bénéfice d'une autre servitude de passage grevant la parcelle no 682. Tous ces immeubles se trouvent en zone de moyenne densité, selon le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 octobre 1968 (avec des modifications ultérieures, elles-mêmes approuvées le 6 novembre 1992). Immédiatement au nord se trouve une portion du territoire communal régie par le plan de quartier "Au Maupas", adopté en 1993 par le Conseil communal et approuvé par le Conseil d'Etat le 21 février 1996. C. Du 9 au 29 mars 1999, les époux Savelli ont mis à l'enquête publique

un projet de transformation et d'agrandissement de leur villa, avec aménagement d'un couvert à voitures et d'un atelier de jardin. En substance, le projet prévoit l'augmentation de la surface bâtie (portée de 107 m<sup>2</sup> à 198 m<sup>2</sup>) et de la surface de plancher (portée de 107 m<sup>2</sup> à 320 m<sup>2</sup>) par la construction, sur la façade ouest de la villa Ravelli, d'une annexe destinée à abriter le cabinet de consultations des intéressés (qui sont psychologues). Les époux Teysseire ont fait opposition en date du 17 mars 1999, opposition qui a été levée par la

Municipalité de Rolle (ci-après : la municipalité) le 8 avril 1999. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 29 avril 1999. D. Tant la municipalité (le 27 mai 1999) que les époux Savelli (le 28 mai 1999) se sont déterminés, concluant tous deux au rejet du recours. L'effet suspensif, ordonné provisoirement le 30 avril 1999, a été levé par décision du juge instructeur du 2 juin 1999. Le tribunal a procédé à une visite des lieux le 5 juillet 1999, en présence des parties et du conseil des recourants. Considérant en droit: 1.

Déposé en temps utile et selon les formes légales par des propriétaires fonciers voisins immédiat de la construction litigieuse et directement concernés par les problèmes d'accès à la parcelle no 673 en raison de la servitude de passage dont leur immeuble est grevé, le recours est recevable à la forme. Sur le fond, les recourants ne s'en prennent pas au projet d'aménagement de la villa des époux Savelli. Ils soutiennent en revanche que, destinées à abriter des locaux utilisés à des fins professionnelles, les transformations entraîneront sur le chemin de Bellevue, et sur le tronçon aménagé au bénéfice de la servitude de passage grevant leur fond, une augmentation de trafic constituant une aggravation inadmissible de la servitude, limitée selon eux, à aménager l'accès à une villa d'habitation exclusivement. Les recourants font également valoir qu'un accès beaucoup plus favorable serait possible grâce à la légalisation du plan de quartier "Au Maupas" en aménageant un accès le long de la limite Est du périmètre et que la décision attaquée viole ainsi le principe de la proportionnalité. 2.

La municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction 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 (art. 104 al. 3 LATC). Cette disposition exige en effet que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique et vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir des conflits ultérieurs. L'appréciation de la situation pose parfois des problèmes de droit privé que le Tribunal administratif peut être amené à trancher, conformément à la jurisprudence selon laquelle les autorités judiciaires ou administratives peuvent examiner à titre préjudiciel les questions de droit relevant d'une autre autorité si celle-ci n'a pas encore statué in casu (ATF 105 II 311; voir aussi AC 96/0236 du 26 juin 1997 et les références citées). 3.

En l'espèce, la servitude existante est parfaitement claire quant à l'ampleur des droits conférés et aucun élément (en tout cas pas l'acte constitutif) ne permet de lui donner une interprétation restrictive en ce sens qu'elle exclurait des passages destinés à un usage professionnel de la parcelle no 673, comme le soutiennent les recourants. Il est certain que les clients se rendant aux consultations des époux Savelli emprunteront le passage litigieux et généreront ainsi des mouvements de voitures supplémentaires. L'affirmation des époux Savelli selon laquelle il n'y aura pas plus de 8 à 10 consultations quotidiennes paraît toutefois plausible, ce qui signifie qu'il n'y aura en tout cas pas plus d'une vingtaine de mouvements de véhicules supplémentaires par jour, et encore n'est-il pas établi que tous les clients viendront en voiture. Si on tient compte du fait qu'il s'agit de véhicules légers et que seront supprimés des passages résultant des allées et venues des époux Savelli eux-mêmes, se rendant à leur

travail à l'extérieur et en revenant, l'augmentation de l'usage de la servitude ne peut pas être considéré comme une aggravation au sens de l'art. 739 CC (voir ATF 122 III 358, selon lequel quelques mouvements de voitures supplémentaires par jour résultant d'une utilisation plus intensive du fond bénéficiaire ne constituent pas une aggravation importante). A cela s'ajoute que les recourants perdent de vue que leur propriété se trouve colloquée dans une zone de moyenne densité, et non plus de faible densité, comme c'était le cas lors de la constitution de la servitude de passage. Cela signifie qu'est possible à cet endroit la construction de petits bâtiments d'habitations collectives, avec commerces et artisanat, ce qui implique une circulation potentiellement plus importante que celle se produisant dans une zone de villas. L'argument tiré du défaut de titre juridique suffisant au sens de l'art. 104 al. 3 LATC doit donc être écarté. 4. Il en va de même du grief de violation du principe de la proportionnalité. Les recourants font valoir à cet égard qu'une solution moins dommageable pour eux consisterait dans l'aménagement d'un accès à la parcelle no 673 par la création d'une route équipant le périmètre du PPA "Au Maupas" sur sa limite Est. Mais une telle solution - elle impliquerait d'ailleurs la modification du PPA qui, dans son état actuel, prévoit les accès par un tout autre endroit - ne comporterait aucun avantage pour les recourants, puisque la voie d'accès à aménager longerait immédiatement l'assiette de la servitude actuelle, de sorte que les inconvénients résultant des passages des véhicules resteraient pratiquement identiques et seraient même aggravés si l'on tient compte du fait que les personnes habitants à l'intérieur du périmètre pourraient également l'utiliser. De toute manière, le principe de la proportionnalité n'entre pas en ligne de compte ici. Ce principe exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints au moyen d'une autre mesure moins restrictive; il interdit également toute limitation qui aille au-delà du but visé et impose un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés compromis (ATF 119 I a 353 consid. 2a et les références citées). Or, en l'espèce, la municipalité n'a pris aucune mesure restreignant des droits privés au nom de l'intérêt public: elle avait à vérifier que les conditions permettant la délivrance du permis de construire requis par les époux Savelle étaient réalisées (y compris en ce qui concerne l'accès) et c'est au contraire si elle avait refusé le permis en suivant l'argumentation des recourants que se poserait un problème de proportionnalité, les intérêts des époux Savelli étant alors lésés. 5. Le recours se révèle dans ces conditions en tous points infondé et doit être rejeté, aux frais des recourants qui n'ont pas droit à des dépens (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision de la Municipalité de Rolle du 8 avril 1999 est confirmée. III. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge des recourants, Daniel et Corinne Teyssere, solidairement. IV. Il n'est pas alloué de dépens. pe/Lausanne, le 13 juillet 1999 Le président: 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.