

# VD\_OMNI AC.2000.0192 vom 20. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2000.0192](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0192)

FR: VD\_OMNI AC.2000.0192 du 20 décembre 2004

IT: VD\_OMNI AC.2000.0192 del 20 dicembre 2004

## Regeste

HUGUENIN c/BERTHOUD, DELACOSTE, GTV IMMOB SA, MELLY, Municipalité de St-Légier-La Chiésaz, PROJECO réalisations Sàrl, BRAND, DELACOSTE, MELLY | Un propriétaire par étage n'a pas d'intérêt digne de protection à recourir contre un permis de construire autorisant des travaux qui, selon les règles de la PPE, ne peuvent pas être entrepris sans son consentement. Simple autorisation de police, un tel permis n'entraîne pour lui aucune obligation de réaliser ces travaux (consid. 2.3). Pas d'intérêt non plus à faire constater administrativement (par une révocation partielle du permis de construire) que l'accès au fonds voisin n'est plus au bénéfice d'un titre juridique permettant de passer sur son propre fonds, lorsque ce point n'est pas contesté et que l'on dispose au surplus des moyens du droit privé pour s'opposer à un passage abusif (consid.3).

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) reconnaît le droit de recourir à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette délimitation correspond à celle des art. 103 lit. a OJ et 48 PA (v. exposé des motifs et projet de loi modifiant la LJPA, BGC février 1996, p. 4487 ss); elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions (RDAF 1997 I 146). Un intérêt de fait suffit, mais le recourant doit être touché de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 125 I 9, consid. 3c; 124 V 398 consid. 2b et les références); il faut en outre que l'admission du recours lui procure un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 43, consid. 2c aa). Pour qu'une relation suffisante avec l'objet du litige existe, il faut qu'il y ait véritablement un préjudice porté de manière immédiate à la situation personnelle du recourant (Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2<sup>ème</sup> éd., ch. 5.6.2.1, p. 630). 2. Recours contre la décision du 25 octobre 2000 (modification de l'emplacement des garages enterrés et attribution de deux places visiteurs pour les besoins des villas jumelées A et B) 2.1. Le projet initial, sur la base duquel ont été délivrés le 4 mai 1999 les permis de construire nos 1'880A et 1'880B, prévoyait à l'arrière de chaque paire de villas jumelées un garage pour deux voitures et deux places de stationnement extérieures, ainsi que, dans la partie supérieure de la parcelle no 126, en bordure du chemin des Jaquerodes, quatre places de stationnement supplémentaires attribuées à chacune des villas. Il semble que ces places aient été destinées aux visiteurs, encore que cela ne ressortisse ni des plans d'enquête, ni des permis de construire. L'enquête publique complémentaire ouverte du 11 au 31 août 2000 tendait à modifier le projet initial sur deux points uniquement : (1<sup>o</sup>) construction d'un bloc de quatre garages à l'arrière des

villas A et B, (2°) désignation de deux des quatre places situées en bordure du ch. des Jaquerodes en tant que places "visiteurs" (les deux autres restant attribuées aux villas A et B). Bien que signée par l'ensemble des copropriétaires des parcelles nos 126 et 2'566, la demande de mise à l'enquête complémentaire n'émane que des copropriétaires de la parcelle no 126 (Philippe Huguenin d'une part, Yves Berthoud et Catherine Brand d'autre part), désignés comme maîtres de l'ouvrage. En y donnant suite, la municipalité autorise ces derniers à édifier le bloc de quatre garages dont ils se sont engagés à mettre la moitié à disposition des copropriétaires des villas C et D, suivant l'acte de radiation, modification et constitution de servitudes du 19 mai 2000 (minute no 1'438 du notaire T. Monition). Au demeurant, le permis de construire complémentaire ne modifie pas leurs droits respectifs sur les quatre places de stationnement situées en bordure du chemin des Jaquerodes, tels qu'ils résultent du même acte notarié (deux places attribuées à la villa A et deux places à la villa B). Il ne modifie pas non plus le tracé du chemin d'accès, qui est reproduit à titre indicatif sur les plans de l'enquête complémentaire, tel qu'il figurait sur les plans initiaux.

2.2. Dans son pourvoi du 16 novembre 2000, le recourant ne met pas en cause la construction des quatre garages sur la parcelle no 126 ou l'affectation des places de stationnement en bordure du chemin des Jaquerodes; il conteste exclusivement le tracé de la voie d'accès aux villas C et D, qui ne faisait pas l'objet de l'enquête complémentaire. Dans la mesure où ce tracé faisait l'objet de décisions définitives et exécutoires (permis de construire nos 1'880A et 1'880B du 4 mai 1999), le recours apparaissait ainsi d'emblée irrecevable ou, à tout le moins, insuffisamment motivé en tant qu'il portait sur la décision municipale autorisant les modifications du projet initial mis à l'enquête publique du 11 au 31 août 2000. Invité en conséquence, soit à retirer son recours, soit à compléter la motivation, le recourant a déposé le 19 janvier 2001 une écriture complémentaire dont il ne résulte pas plus clairement que de la précédente en quoi la décision attaquée lui porterait préjudice. Il fait valoir à tort que le projet mis à l'enquête complémentaire aboutirait "à supprimer les places visiteurs et, en violation du plan modificatif des servitudes, à attribuer deux d'entre-elles comme places de parc pour les villas C et D, alors qu'elles sont prévues exclusivement pour les villas A et B". Le projet d'enquête complémentaire ne concerne que la parcelle no 126; il ne supprime aucune place de stationnement sur la parcelle no 2'566, qui n'est qu'indirectement touchée, dans la mesure où il ne serait plus nécessaire d'y construire le garage prévu selon le permis de construire no 1'880B, dès lors que les villas C et D bénéficieraient chacune d'un garage sur la parcelle no 126. Quant à la désignation, sur les plans faisant l'objet de l'enquête complémentaire, de deux places visiteurs sur les quatre prévues en bordure du chemin des Jaquerodes, elle ne signifie nullement, comme paraît le croire le recourant, que ces places seraient affectées aux visiteurs des villas C et D. On ne voit dès lors pas quel intérêt pourrait avoir le recourant à contester la décision municipale d'autoriser des travaux, certes insuffisants, mais nécessaires, s'agissant de la parcelle no 126, au respect des servitudes constituées ou modifiées le 19 mai 2000.

2.3. On observera de surcroît que le permis de construire complémentaire délivré aux copropriétaires de la parcelle no 126 n'est qu'une simple autorisation de police des constructions. Il ne comporte pour ses bénéficiaires aucune obligation d'exécuter les travaux selon les plans modifiés, plutôt que selon le permis de construire no 1'880A du 4 mai 1999. Les règles de la propriété par étages (art. 712g et 647c et suivants CC) excluent de surcroît que M. Berthoud et Mme Brand, copropriétaires à 50%, imposent au recourant des travaux de construction auxquels il n'aurait pas consenti concernant les parties communes de la parcelle no 126. Au demeurant M. Berthoud et Mme Brand ont clairement manifesté leur

désintérêt pour la solution consistant à construire quatre garages sur la parcelle no 126 (v. leur lettre du 14 avril 2002 au juge instructeur). 2.4. Dans ces conditions, le recourant ne justifie pas d'un intérêt digne de protection à faire annuler le permis de construire complémentaire que la municipalité a décidé de lui accorder, ainsi qu'aux autres copropriétaires de la parcelle no 126, le 25 octobre 2000. 3. Recours contre la décision du 6 février 2001 refusant de révoquer partiellement le permis de construire no 1'880B 3.1. Selon l'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), 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. Cette règle est en particulier applicable aux constructions dont la voie d'accès passe par un fonds voisin, qui ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'une servitude adéquate (v. RDAF 1999 I 250). Dans le cas particulier, cette condition était remplie au moment où a été délivré le permis de construire no 1'880B : le tracé de la voie d'accès aux villas C et D correspondait à l'assiette de la servitude no 99/1994 grevant la parcelle no 126. Tel n'est plus le cas aujourd'hui, puisque cette servitude a été modifiée le 19 mai 2000, postérieurement à l'octroi du permis de construire. Le recourant en a dès lors conclu que ce dernier devait être "révoqué partiellement, conformément à l'art. 103 LATC" (lettre du 15 janvier 2001 à la municipalité). La municipalité a refusé de donner suite à cette requête, et c'est ce refus qui a donné lieu au recours du 13 février 2001. 3.2. On peut tout d'abord s'interroger sur le sens qu'il convient de donner à cette requête de révocation "partielle" du permis de construire. Manifestement le recourant n'entend pas remettre en cause la construction des villas C et D elle-même, qui était déjà achevée au moment du dépôt de sa requête. Les motifs prépondérants d'intérêt public qui permettraient de révoquer une autorisation de construire dont son bénéficiaire a déjà fait usage (v. ATF 121 II 273 consid. 1a/aa et les arrêts cités; JAB 1999 p. 313), ne sont d'ailleurs à l'évidence pas réalisés. Si la révocation partielle ne devait toucher, comme on peut le supposer, que le tracé du chemin d'accès sur la parcelle no 2'566 (le permis de construire no 1'880B ne concerne pas la parcelle no 126), on ne voit pas quel avantage le recourant pourrait en tirer. Une telle décision ne résoudrait pas la difficulté résultant de la modification de la servitude no 99/1994. Elle se bornerait à constater officiellement que l'accès initialement prévu pour les villas C et D n'est plus au bénéfice d'un titre juridique, ce que personne ne conteste. Elle ne permettrait pas non plus à la municipalité d'imposer, pour l'accès aux villas C et D et les places de stationnement liées à ces constructions, une solution que les intéressés n'ont pas réussi à trouver, malgré les intenses efforts de conciliation qui sont intervenus dans la présente procédure. 3.3. Le recourant entend essentiellement sauvegarder son droit à l'usage exclusif de la partie de la parcelle no 126 qui lui est attribuée à titre de "jardin privatif", plus particulièrement éviter que le chemin d'accès aux villas C et D n'empiète sur cet espace. Ce droit n'est pas menacé par le permis de construire no 1'880B. Les copropriétaires de la parcelle no 2'566 ne prétendent nullement se prévaloir de cette autorisation pour maintenir l'accès provisoire existant au mépris de la servitude no 99/1994. Le feraient-ils que le recourant disposerait des moyens du droit privé pour s'y opposer. Il n'y a par conséquent pas lieu de lui reconnaître un intérêt digne de protection à faire constater par l'autorité administrative qu'une des conditions d'octroi du permis de construire no 1'880B n'est aujourd'hui plus réalisée (v. ATF 101 Ib 214 c.1 c). La solution du litige n'est pas en mains de la municipalité, mais dans celles des propriétaires concernés. Il appartient en premier lieu aux copropriétaires de la parcelle no 2'566 d'aménager l'accès à leur

bien-fonds et leurs places de stationnement en fonction des droits de passage et d'usage de garage dont ils disposent sur la parcelle no 126; si cela s'avère techniquement ou juridiquement impossible, ils leur incombera d'acquérir les droits nécessaires, soit en trouvant un accord avec leurs voisins, soit par un procès civil. Ce n'est que lorsqu'une solution à la fois techniquement et juridiquement praticable aura été trouvée, qu'il y aura matière à une nouvelle autorisation municipale, après enquête publique complémentaire.

3.4. Le recourant ne justifie par conséquent pas non plus d'un intérêt digne de protection à faire annuler "partiellement" le permis de construire no 1'880B. 4.

Frais et dépens 4.1. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, un émolument sera mis à la charge du recourant débouté. 4.2. La Commune de St-Légier-La Chiésaz, dont la

municipalité a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient l'allocation de ses conclusions, a droit à des dépens, également à charge du recourant. 4.3. M.

Berthoud et Mme Brand, propriétaires de la villa A, ainsi que les époux Delacoste et Melly, copropriétaires de la parcelle no 2'566, ont formulé des observations, sans toutefois prendre de conclusions à l'égard des recours de M. Huguenin. En outre, si ces derniers ont consulté avocat en cours de procédure, celui-ci n'a pas eu à déposer de véritables actes de procédure (recours, mémoire complémentaire, réponse, etc), ni assisté ses clients en audience; ceux-ci n'ont dès lors pas droit à des dépens (TA, arrêt RE 1993.0055 du 26 octobre 1999).

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