

VD_OMNI AC.2002.0120 vom 27. März 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0120

FR: VD_OMNI AC.2002.0120 du 27 mars 2003

IT: VD_OMNI AC.2002.0120 del 27 marzo 2003

Regeste

ROGIVUE Nathalie et HUSER Jean-Pierre c/ Corsier-sur-Vevey/Laboratoires Serono SA | Qualité pour recourir des locataires. L'art. 39 al. 4 RATC (préjudice pour les voisins) fait obstacle à l'ouvrage (places de parc et clôture) dont l'autorisation est contestée parce qu'elle viderait de l'essentiel de leur portée les avantages résultant des servitudes que les propriétaires voisins se sont concédés en matière de circulation et d'accès.

Erwägungen

E. 12

mars 2002). c) Dans le cas concret, les recourants sont locataires d'une partie du bâtiment ECA no 1042 situé sur la parcelle no 812. L'aménagement des places de parc litigieuses est prévu en limite avec le DDP no 812. Ils se plaignent notamment des difficultés d'accès à leurs locaux découlant de la réalisation projetée et avancent des problèmes de sécurité du trafic. Situés dans le voisinage immédiat des lieux du projet, les recourants sont donc directement touchés par les effets de la décision attaquée. Indépendamment de la question soulevée devant une autre autorité relative à la violation des droits découlant de leur bail à loyer, ils sont exposés à subir des inconvénients du fait de l'autorisation du projet. Il en résulte en l'espèce que la qualité pour agir doit être reconnue aux recourants. Le recours étant recevable, il y a lieu d'examiner au fond les griefs des recourants. 2. En vertu de l'art. 104 al. 1 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC), avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. L'alinéa 3 de cette disposition précise qu'elle 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. Dans ce cadre et en relation avec l'art. 104 al. 3 LATC, 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. En revanche dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (TA, arrêt AC 2001/0115 du 27 août 2001 et références citées; ATF 105 II 311). 3. En l'espèce, le projet tend à l'aménagement sur la parcelle no 801 d'une clôture, en partie en limite de propriété, et de onze places de parc provisoires sur le droit de passage à pied et pour tous véhicules grevant cette parcelle en faveur du DDP no 812, fonds dominant. L'art. 39 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RATC) a la teneur suivante : "A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'article 111 de la loi,

dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport avec le bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Son réservées notamment les dispositions du Code rural et foncier et la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." Le projet de la constructrice prévoit des places de parc provisoires et la pose d'une clôture à la limite des parcelles nos 801 et 812. Il s'agit de dépendances au sens de l'art. 39 RATC et leur autorisation est soumise à la condition d'absence de préjudice pour les voisins, conformément à l'alinéa 4. Dans le cadre de cette pesée des intérêts et s'agissant des inconvénients pouvant résulter pour le voisinage d'une dépendance, le Tribunal administratif tient compte des circonstances locales concrètes, telles que l'influence de la dépendance projetée sur la vue dont bénéficie les voisins (AC 2001/0025 du 17 mai 2001), l'éclairage du logement voisin (AC 1996/0046 du 29 mai 1996), ou encore les nuisances sonores pouvant résulter de l'aménagement de places de parc ou de voie d'accès (AC 1999/0040 du 27 juillet 1999; AC 1999/0024 du 27 avril 1999). En l'espèce, les recourants font valoir essentiellement que l'aménagement litigieux aura pour conséquence de réduire à une étroite bande de 6 mètres de large l'espace à disposition devant le bâtiment dans lequel ils louent des locaux. S'il a pu constater, lors de la vision locale, que l'accès au bâtiment lui-même demeure possible (encore qu'il deviendrait difficile pour des véhicules de taille importante), le tribunal a aussi pu observer que l'espace qui serait laissé à disposition en cas de réalisation de l'ouvrage litigieux serait très restreint, compliquant de manière notable l'évolution des véhicules. Or il faut tenir compte à cet égard du fait qu'en aménageant un système de servitudes de passage réciproques, les propriétaires des parcelles nos 801 et 812 ont jugé à l'époque nécessaire de réserver à cet endroit un espace plus important libre de toute construction, pour permettre l'accès, le croisement, le chargement et le déchargement des véhicules utilisés dans le cadre de l'exploitation commerciale des locaux mis à disposition dans le bâtiment no ECA 1042. La reconnaissance d'un droit de préemption en faveur du superficiaire (parcelle no 812) permettant d'acquérir le cas échéant par préférence à des tiers la bande de terrain se situant en limite de propriété (soit précisément à l'endroit où sont prévues les onze places de parc et la clôture litigieuse) va manifestement dans le même sens. Sans vouloir résoudre ici des questions relevant du droit privé, qui sont de la compétence du juge civil, le tribunal ne peut que constater que les travaux litigieux ne manqueraient pas de vider très largement de leur portée les avantages que les propriétaires des biens-fonds concernés voulaient à l'époque se concéder réciproquement, soit des espaces permettant la circulation aisée des véhicules, en relation avec le bâtiment construit sur la parcelle no 812. Il faut rappeler qu'en raison de son caractère réel une servitude est opposable à tous, et tout particulièrement au propriétaire du fonds servant (Steinhauer, Les droits réels, Berne 2002, tome II, p. 355) et que l'art. 737 al. 3 CC interdit au propriétaire grevé d'empêcher ou de rendre plus incommode l'exercice de la servitude. Au regard de ces circonstances, force est de constater que l'aménagement de

l'ouvrage litigieux entraînera des inconvénients importants pour le voisinage, et notamment pour les recourants, inconvénients que l'on ne peut demander aux intéressés de supporter, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Cette appréciation s'impose d'autant plus qu'en l'espèce la constructrice ne peut pas faire valoir un intérêt particulièrement digne de protection pour l'exploitation de sa propre entreprise, étant rappelé que les places de parc litigieuses ne constituent qu'une petite partie d'une extension beaucoup plus considérable des places de parc dont elle entend équiper sa parcelle. Dans ces conditions, l'art. 39 al. 4 RATC fait obstacle à l'ouvrage dont l'autorisation est contestée, ce qui implique l'annulation du permis de construire pour ce seul motif déjà, ce qui dispense le tribunal d'examiner les autres moyens. 4. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Vu l'issue du pourvoi, l'émolument judiciaire doit être mis à la charge de la constructrice, laquelle versera une indemnité à titre de dépens aux recourants qui obtiennent gain de cause (art. 55 LJPA).

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