

VD_OMNI AC.2006.0271 vom 19. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0271

FR: VD_OMNI AC.2006.0271 du 19 avril 2011

IT: VD_OMNI AC.2006.0271 del 19 aprile 2011

Regeste

Entreprise générale Bernard Nicod SA/Municipalité de Pully, CALDEIRA DA SILVA, CALANCA, PIGUET, VON BAUER-GAUSS, BLAREL, SALVAT, VOEGELI, EBERHARD, KANDIAH, DREIER | La règle selon laquelle la municipalité peut considérer que l'exigence du titre juridique est remplie lorsqu'il est vraisemblable que la procédure engagée contre les voisins en passage nécessaire aboutisse pendant le délai de validité du permis de construire, n'apparaît pas compatible avec le texte de l'art. 104 al. 3 LATC. Le législateur n'a pas prévu que le titre juridique exigé pour les équipements empruntant la propriété d'autrui puisse être obtenu en cours de travaux (changement de jurisprudence par rapport à l'arrêt AC.1996.0173 du 30 janvier 1997).

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 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 ". Font notamment partie de l'équipement d'un terrain ses voies d'accès (art. 19 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS.700]).

E. 2

Il n'est en l'occurrence pas contesté que la voie d'accès prévue pour la construction litigieuse emprunte la propriété d'autrui sans que la constructrice soit au bénéfice d'un titre juridique pour ce faire. Preuve en est la procédure civile qu'elle a entamée il y a plus de quatre ans. La recourante prétend toutefois que le permis aurait néanmoins dû lui être délivré, parce qu'il était vraisemblable qu'elle obtienne l'inscription de la servitude de passage pendant la durée de validité du permis de construire et en tout cas d'ici l'achèvement des travaux. Elle se prévaut sur ce point d'un arrêt du Tribunal administratif du 30 janvier 1997 (AC.1996.0173). a) Sur le plan des faits, la présente cause se présente de manière différente de l'affaire jugée dans l'arrêt susmentionné, où les constructeurs bénéficiaient d'une servitude de passage à pied, qui avait été aménagée en chemin carrossable et était utilisée depuis de nombreuses années pour le passage des véhicules, avec l'accord tacite des propriétaires des fonds servants. Le tribunal avait ainsi considéré que les constructeurs étaient " vraisemblablement en droit d'obtenir du juge, conformément à l'art. 662 al. 3 CCS, l'inscription de la servitude de passage acquise par prescription extraordinaire ". L'arrêt en déduisait ce qui suit : "L'art. 104 LATC prévoit que le permis de construire peut être accordé lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement des travaux. Or, il résulte des considérants qui précèdent que la procédure civile engagée en

vue de l'inscription du droit de passage n'est pas sans chances de succès; il est même vraisemblable que les constructeurs obtiennent l'inscription de la servitude de passage pour véhicules pendant la durée de validité du permis de construire, et en tout les cas d'ici l'achèvement des travaux d'agrandissement. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la municipalité n'a pas violé les dispositions de l'art. 104 LATC en délivrant le permis de construire. Il lui appartiendra de vérifier, lors de l'octroi du permis d'habiter, que le titre juridique permettant le passage pour véhicules a bien fait l'objet d'une inscription au registre foncier." (consid. 1e) . En l'occurrence la constructrice ne dispose d'aucun droit de passage sur les parcelles voisines à l'ouest, et il n'est pas certain qu'elle puisse en obtenir un, dans la mesure où elle paraît bénéficier déjà d'un accès au chemin des Cerisiers par le nord. Il est vrai que dans sa demande au Président du Tribunal d'arrondissement, la constructrice allègue : " La partie sud de la parcelle 1'073 n'est pas au bénéfice de la servitude de passage n° 165'773, contrairement à la partie nord ", et elle a également dirigé sa demande de passage nécessaire contre les propriétaires des fonds grevés par la servitude susmentionnée. Quoi qu'il en soit, la situation paraît pour le moins peu claire, et l'on ne pouvait assurément pas présumer, au moment de statuer sur le permis de construire, que la constructrice obtiendrait vraisemblablement l'inscription d'un droit de passage sur le ch. des Combes " pendant la durée de validité du permis de construire, et en tous les cas d'ici l'achèvement des travaux ". b) Par ailleurs, la règle selon laquelle la municipalité peut considérer que l'exigence du titre juridique est remplie lorsqu'il est vraisemblable que la procédure engagée contre les voisins au passage nécessaire aboutisse pendant le délai de validité du permis de construire, n'apparaît pas compatible avec le texte de l'art. 104 al. 3 LATC. Cette disposition pose une double condition à l'octroi du permis de construire : d'une part que le bien-fonds soit équipé pour la construction ou qu'il le soit à l'achèvement de celle-ci, d'autre part que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique. Si la loi se contente d'exiger que le bien-fonds soit équipé lors de l'achèvement des travaux (quand il ne l'est pas déjà), c'est qu'il est très fréquent que l'équipement de raccordement – voire certains éléments de l'équipement collectif – soit réalisé en même temps que les travaux de construction. Il serait ainsi contraire au principe de la proportionnalité d'exiger que le terrain soit entièrement équipé avant même l'octroi du permis de construire. En revanche, le législateur n'a pas prévu que le titre juridique exigé pour les équipements empruntant la propriété d'autrui puisse être obtenu en cours de travaux (et encore moins pendant la durée de validité du permis, notion d'ailleurs absente de l'art. 104 al. 3 LATC). Il ne s'agit pas là d'une lacune ou d'une maladresse rédactionnelle, mais cela tient plutôt au fait que la durée et les aléas des procédures judiciaires ne permettent pratiquement jamais d'être sûr que les droits de passage ou de canalisation sur les fonds d'autrui pourront être acquis avant l'achèvement des travaux. De surcroît, l'interprétation que fait l'arrêt AC.1996.0173 de l'art. 104 al. 3 LATC semble peu compatible avec l'art. 108 al. 1 LATC, qui veut que la demande de permis pour des travaux à exécuter sur le fonds d'autrui soit signée par le propriétaire du fonds. Cette condition ne sera évidemment pas remplie lorsque les équipements empruntant les fonds voisins ne sont pas au bénéfice d'un titre juridique et que les propriétaires concernés s'opposent au projet de construction, comme en l'espèce.

E. 3

Le recours devant en conséquence être rejeté, un émolument sera mis à la charge de son auteur, conformément aux art. 45 et 49 de loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV.173.36). Bien que la Municipalité de Pully, les opposants et les autres tiers intéressés aient fait appel à des avocats pour les représenter, ils n'ont pas eu à

déposer de véritables actes de procédure (recours, mémoire complémentaire, réponse, etc), ni à être assistés en audience. Il n'y a dès lors pas lieu de leur allouer des dépens (AC.2009.0307 du 24 décembre 2010; AC.2007.0270 du 14 janvier 2008; AC.2000.0192 du 20 décembre 2004 consid. 4.3, RE.1993.0055 du 26 octobre 1999).

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