

VD_OMNI AC.2007.0267 vom 5. Mai 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0267

FR: VD_OMNI AC.2007.0267 du 5 mai 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0267 del 5 maggio 2008

Regeste

OBERLE, WOHNLICH/Municipalité de Founex, LINZER, COOK | En l'absence de circonstances particulières, le fait que les garages et accès pour véhicules des villas soient aménagés en limite nord des parcelles ne constitue pas un inconvénient insupportable, au sens de l'art. 39 al. 4 RATC, pour les parcelles voisines situées au nord.

Erwägungen

E. 1

Comme le tribunal de céans le rappelle régulièrement (v. p. ex. AC.2007.0094 du 22 novembre 2007), la qualité pour recourir des particuliers est subordonnée, en vertu du texte concordant des art. 37 LJPA (pour le recours au Tribunal administratif cantonal) et 103 aOJF (pour l'ancien recours de droit administratif au Tribunal fédéral), à la condition que l'auteur du recours soit atteint par la décision attaquée et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. S'agissant de la définition de l'intérêt digne de protection, la jurisprudence cantonale suit la jurisprudence fédérale et rappelle régulièrement (v. p. ex. AC.2004.0224 du 9 mars 2005) que pour que sa qualité pour recourir soit reconnue, le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé (contrairement au principe régissant l'ancien recours de droit public au Tribunal fédéral), mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. S'agissant d'un voisin, ce dernier est habilité à recourir lorsque le projet a des effets sur son fonds et qu'il sera plus exposé que quiconque à des inconvénients en cas de réalisation. On ne saurait donc admettre d'emblée que tout voisin peut recourir contre une construction indépendamment de la question de savoir si elle lui cause un préjudice. La loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) a été abrogée par la nouvelle loi sur le Tribunal fédéral (LTF) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007. Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a notamment qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque est particulièrement atteint par la décision attaquée (let. b) et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). Le Tribunal fédéral a jugé que cette disposition reprend les exigences qui prévalaient sous l'empire de la loi fédérale d'organisation judiciaire pour le recours de droit administratif. Le recourant doit donc comme auparavant se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de

la commune. Si les normes cantonales ou communales de police des constructions dont le recourant allègue la violation ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin, ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles celles relatives à l'aération ou à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin, ou encore celles qui concernent la configuration des escaliers, de telles dispositions (celle de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie) ne pouvant entraîner aucune modification du gabarit du bâtiment ou de son implantation (ATF 1C_3/2007 consid. 1.3.1 du 20 juin 2007 publié aux ATF 133 II 249; v. ég. 1C_64/2007 du 2 juillet 2007, en français, dans la cause cantonale AC.2005.0107; voir le Message du Conseil fédéral, FF 2001 p. 4127, et les ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46, et 120 Ib 431 consid. 1 p. 433). Le Tribunal fédéral a encore confirmé récemment que la jurisprudence rendue en matière de recours de droit administratif peut être appliquée par analogie, afin de déterminer la qualité pour recourir selon le droit cantonal (art. 37 LJPA) applicable en l'occurrence. Le voisin n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief: il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin (1C_260/2007 du 7 décembre 2007 dans la cause cantonale AC.2007.0114).

E. 2

Les recourantes soutiennent que le statut de la parcelle litigieuse n'est pas clair sous l'angle du droit privé et que le permis de construire devrait être refusé pour ce motif : le projet ne correspondrait pas sur certains points au lot 2 objet du droit exclusif des constructeurs, l'autre copropriétaire ne devrait pas donner son accord à cette modification, qui entraînerait une modification de la répartition des millièmes. Les recourantes semblent perdre de vue que la délivrance du permis de construire est régie par les règles du droit public des constructions. Celui-ci ne prend en compte les règles du droit civil que dans le but de prévenir une construction non autorisée sur le fonds d'autrui : c'est pourquoi le propriétaire du fonds doit signer la demande de permis si les travaux sont exécutés par un tiers (art. 108 al. 1 LATC) et la municipalité doit s'assurer que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 al. 3 LATC). En cas de copropriété par étages, le tribunal examine au regard des règles civiles la question de savoir quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni (AC.2006.0313 du 28 septembre 2007). En l'espèce, le projet concerne un des deux lots d'une copropriété par étages constituée avant construction. Rien n'indique que le projet toucherait aux parties communes de la copropriété et que l'accord de l'autre copropriétaire serait requis. Quoi qu'il en soit, l'architecte du projet a produit devant l'autorité communale une procuration de l'autre copropriétaire pour accomplir tout ce qui est nécessaire au projet de construction sur la parcelle 22-2 Le tribunal a depuis lors interpellé cette copropriétaire, qui habite sur place. Elle a confirmé qu'elle avait vendu le terrain (on comprend qu'elle fait allusion à la constitution de la copropriété) et elle n'a pas manifesté le désir de participer à la suite de la procédure. C'est en vain que les recourantes tentent de s'immiscer dans les relations entre les deux copropriétaires de la

parcelle litigieuse.

E. 3

Les recourantes invoquent diverses dispositions du règlement communal relatif à la zone de villa. La teneur des principales est reproduite ci-dessous: Art. 23 Surfaces minimales La parcelle appelée à recevoir une villa doit avoir une surface d'au moins 1000 m². La surface au sol du bâtiment principal est au moins 100 m². Art. 27 Niveaux habitables Les bâtiments ne peuvent compter que deux niveaux habitables, a. soit un étage au rez-de-chaussée; les combles ne sont alors pas habitables; b. soit un rez-de-chaussée surmonté de combles habitables. Les sous-sols ne sont en aucun cas habitables. Art. 28 Appartements; répartition Chaque villa peut comporter deux logements au total, répartis en hauteur ou en largeur. Art. 30 Villas contiguës La construction de deux villas contiguës est admise sur une même parcelle, aux conditions statuées par les art. 23 et 24; chacune d'elles ne peut alors compter qu'un logement. Les bâtiments doivent être édifiés simultanément; l'architecture et la tonalité des crépis doivent être harmonisés. Le lotissement en autant de parcelles qu'il y a de logements est admis, à condition, d'une part, que toutes les villas soient achevées; d'autre part, que la surface totale des parcelles loties soit au moins égale à celle du bien-fonds dont elles ont été extraites. Outre les règles citées ci-dessus, on trouve dans le règlement communal la définition d'un coefficient d'occupation du sol (fixé à 0,13 par l'art. 24 du règlement communal), des règles sur les distances aux limites et entre constructions, ainsi que sur la hauteur à la corniche et au faîte.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 27 al. 2 du règlement communal pour le motif que le sous-sol accueille une "salle de TV" qui constituerait manifestement un lieu habitable. Sur le plan des faits, la municipalité allègue dans sa réponse que les sous-sols sont clairement désignés comme étant non habitables mais on peut se demander si cette affirmation n'est pas en contradiction avec la désignation figurant sur les plans, qui fait état d'un "local de TV". Comme dans la décision attaquée, la municipalité expose dans sa réponse au recours qu'elle veillera, lors de la délivrance du permis d'habiter, à ce que le caractère non habitable des sous-sols soit respecté. On peut se demander toutefois quelle mesure la municipalité pourrait prendre s'il se révèle finalement que le local litigieux, indéniablement situé au sous-sol mais disposant de vastes fenêtres, bénéficie d'une finition le rendant utilisable pour le séjour. Ces questions peuvent toutefois rester irrésolues. Force est en effet de constater que le grief soulevé par les recourantes est irrecevable pour le motif que dans le cas d'espèce, la question de savoir si le sous-sol litigieux est habitable ou non est sans influence sur la situation de fait des recourantes. En effet, les fenêtres du local litigieux, qui donnent dans une excavation qualifiée de terrasse, sont orientées en direction du sud-est alors que la parcelle de la recourante Oberle, et en particulier son habitation, se trouve au nord-est. Il est donc impossible que cette recourante voie les fenêtres du local en question ou perçoivent du bruit qui en proviendrait. Le grief n'est pas recevable non plus de la part de la recourante Anne Wohnlich car même si celle-ci est propriétaire du terrain situé au sud-est de la construction litigieuse, la question de savoir si son sous-sol est habitable est sans influence sur le gabarit du bâtiment ou l'apparence de ses façades. Le grief est donc irrecevable pour les motifs résultants de la jurisprudence fédérale rappelée plus haut. A supposer même qu'il faille entrer en matière sur ce grief, il conviendrait de le rejeter. En effet, en examinant la systématique du règlement communal, on constate que la règle selon laquelle les sous-sols ne sont pas habitables est formulée dans une disposition qui régit le

nombre de niveaux habitables. Ce nombre est limité à deux (étage sur rez-de-chaussée, sans combles habitables, ou rez-de-chaussée avec combles habitables). L'art. 27 al. 2 du règlement communal selon lequel les sous-sols ne sont pas habitables n'a pour but que d'empêcher la création d'un étage supplémentaire qui s'ajouterait aux deux niveaux autorisés. Comme en l'espèce, le bâtiment projeté ne comporte qu'un seul niveau, la règle sur le nombre d'étages est respectée sans qu'il soit nécessaire d'examiner si le sous-sol, dont la curieuse configuration que lui donne le projet, devrait être considéré comme habitable.

E. 5

Les recourantes invoquent une violation de l'art. 23 al. 1 du règlement communal en faisant valoir que chacune des deux villas devrait être au bénéfice d'une surface de 1'000 m², alors que la surface de la parcelle n'est que de 1'800 m². Elles citent différents précédents où la formulation de la règle n'impliquait pas que la surface minimale soit multipliée par le nombre de villas sur la parcelle (RDAF 1986 p. 416) ou au contraire un cas dans lequel la règle n'autorisait qu'un seul bâtiment par multiple de la surface minimale (RDAF 1986 p. 326). L'interprétation du règlement communal n'est pas à rechercher dans la jurisprudence cantonale. En effet, l'art. 47 LATC laisse un large pouvoir formateur aux communes et les principes développés par la jurisprudence cantonale pour trancher les difficultés d'interprétation suscitées par certains règlements communaux ne doivent pas avoir pour effet de supplanter le règlement édicté par d'autres législateurs communaux, ni de restreindre la latitude de jugement de l'autorité communale. Pour interpréter des concepts juridiques indéterminés ou des règles dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (AC.1998.0043 du 30 septembre 1998, consid. 2 b, AC.1999.0024 du 27 avril 1999; AC.2003.0220 du 11 octobre 2004). Dans le règlement de Founex, l'art. 23 exige une surface minimale de 1000 m² mais l'art. 30 permet de réaliser deux villas contiguës sans que la surface minimale augmente pour autant. L'art. 30 al. 3 prévoit même qu'il est possible de "lotir" les parcelles en autant de parcelles qu'il y a de logements, ce qui montre bien qu'en définitive, la surface minimale de 1'000 m² est conçue comme une condition de la constructibilité de la parcelle, mais pas comme une règle destinée à limiter la densité des constructions. Cette limitation-là est organisée par l'instauration d'un coefficient d'occupation du sol que l'art. 24 du règlement communal fixe à 0,13. Il n'est pas contesté que ce coefficient est respecté, de même que les règles sur les distances à la limite et entre constructions. Il est vrai toutefois que la formulation de l'art. 23 du règlement communal permettrait à la lettre une interprétation différente. Elle se rapproche de celle sur laquelle avait statué l'ancienne commission cantonale de recours dans l'arrêt reproduit à la RDAF 1986 p. 326 (elle exigeait "1000 m² par habitation"). Les recourants ne manquent d'ailleurs pas de souligner à cet égard que selon le texte du règlement, c'est "la parcelle appelée à recevoir une villa " qui doit avoir une surface d'au moins 1000 m². Ils en déduisent que cette disposition, en conjonction avec l'exigence d'une surface au sol du bâtiment de 100 m² au minimum, a pour but d'assurer que le quartier accueille des habitations individuelles relativement cossues. L'interprétation selon laquelle 1000 m² seraient exigés pour chaque villa située sur une même parcelle ne peut cependant pas être suivie. Elle impliquerait en effet une grave restriction du droit de propriété qui, en l'espèce, aurait même pour effet d'anéantir toute possibilité de construire sur la part de copropriété constituant l'immeuble no 22-2. Il faut donc s'en tenir à la systématique du règlement sur laquelle se fonde la décision municipale, qui assigne à la surface minimale de

1000 m² le seul effet d'une condition à la constructibilité de la parcelle. Les précédents cités par les recourants montrent d'ailleurs que la jurisprudence a régulièrement fait prévaloir le principe selon lequel toute restriction du droit de propriété doit reposer sur une base légale précise. (RDAF 1970 p. 147 s. et 271 s.; 1986 p. 416 s.). On retiendra en résumé que pour interpréter des concepts juridiques indéterminés ou des règles dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal et, dans ce cadre, de s'en tenir, lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit propriété issues du droit public. Tel ne serait pas le cas d'une interprétation du règlement communal de Founex qui exigerait un minimum de 1000 m² pour chaque villa située sur la même parcelle.

E. 6

Les recourantes se plaignent de l'emplacement du chemin d'accès et du couvert à voitures projeté, à proximité immédiate de leur jardin. Le tribunal rappelle régulièrement (v. p. ex. AC.2006.0060 du 24 juillet 2006) qu'à teneur de l'art. 39 al. 4 RATC, les dépendances de peu d'importance ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Selon la jurisprudence, cette règle est interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifice excessif pour le voisin. Le Tribunal fédéral a confirmé cette interprétation qui, selon lui, permet seule la pesée des intérêts contradictoires en présence (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999 ; Tribunal administratif, arrêts AC.2001.0236 du 6 août 2003 et AC 2001.0255 du 21 mars 2002 et les références). Il revient ainsi à la municipalité d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire en mettant en balance l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue à l'endroit projeté et l'intérêt éventuellement contradictoire des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (Tribunal administratif, arrêts AC.2003.0144 du 12 novembre 2004, AC.2003.0075 du 21 novembre 2003, AC.2001.0255 du 21 mars 2002 précité). Elle doit se référer pour cela notamment à l'emplacement de la construction, à sa visibilité, ou encore à l'impact de la construction sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété voisine (arrêts AC.2001.0236 du 6 août 2003, AC.2003.0075 du 21 novembre 2003, AC.1996.0046 du 29 mai 1996). La notion "d'absence de préjudice appréciable pour le voisinage" est un concept juridique indéterminé qui confère aux municipalités une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (RDAF 1997 p. 232). En l'espèce, il est exact que le chemin d'accès à la construction projetée longe la limite sud de la parcelle de la recourante Oberle et que le couvert à voitures se trouve à 3,2 m de sa limite. Cependant, il est fréquent dans les quartiers de villas que les accès des villas soient aménagés au nord des parcelles tandis que les jardins s'étendent au sud, situation qui se reproduit sur les parcelles suivantes avec pour conséquence que les accès situés au nord jouxtent finalement les jardins situés au sud des parcelles précédentes. La municipalité observe à juste titre qu'il est usuel que les propriétaires aménagent les accès et les dépendances de façon à ne pas être gênés. Cette appréciation n'est pas constitutive d'un abus du pouvoir d'appréciation. En l'absence de circonstances particulières, le fait que les garages et accès pour véhicules des villas soient aménagés en limite nord des parcelles ne constitue pas un inconvénient insupportable, au sens de l'art. 39 al. 4 RATC, pour les parcelles voisines situées au nord.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté aux frais des recourantes, qui doivent des dépens aux constructeurs et à la municipalité, qui ont consulté chacun de leur côté un mandataire rémunéré.

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