

# **VD\_OMNI AC.2010.0117 vom 9. Mai 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0117](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0117)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0117 du 9 mai 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0117 del 9 maggio 2011

## **Regeste**

CHRISTINET c/ Municipalité de Le Vaud | Le balisage en jaune de deux places de parc sur une surface goudronnée préexistante est-il assujéti à un permis de construire selon l'art. 103 al. 1 LATC ? Question laissée ouverte. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implanterait sur l'assiette d'une servitude de passage, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de cette servitude. Rejet du recours du voisin qui se prétend au bénéfice d'une servitude de passage pour contester le refus de la municipalité de supprimer deux places de parc balisées sur une parcelle propriété de la commune.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recourant conclut, outre à l'annulation de la décision municipale du 31 mars 2010, à ce qu'ordre soit donné à la commune de supprimer à ses frais les places de stationnement aménagées au nord de l'auberge communale sur la parcelle numéro 42. Telle qu'elle est formulée, cette dernière conclusion paraît plutôt relever de la compétence du juge civil, dans le cadre d'une action en cessation de troubles par exemple. Sous l'angle du droit public, seul entre en considération l'art. 105 LATC qui prévoit que la municipalité est en droit de faire suspendre et le cas échéant supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Il s'agirait donc, si l'on comprend bien la conclusion du recourant, de réformer la décision municipale en ce sens que la municipalité ordonnerait à la commune (puisque celle-ci est à la fois la propriétaire du sol et que sa municipalité est l'autorité compétente selon l'art. 105 LATC) de supprimer les places de parc situé sur la parcelle 41 (pour la plus grande partie) et sur la parcelle 42. L'objet du litige est le marquage en jaune, sur une surface goudronnée préexistante, de deux places de parc. On peut se demander s'il s'agit là d'un "travail" au sens de l'art. 105 LATC, ce qui revient à se demander si le marquage en jaune est assujéti à une autorisation, sous la forme d'un permis de construire, en vertu de l'art. 103 al. 1 LATC. Selon cette disposition, aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. L'art. 103 al. 2 LATC exempte toutefois d'autorisation certaines constructions, démolitions, installations et aménagements de minime importance (à ne pas confondre avec les dépendances de peu d'importance de l'art. 39 RLATC) dont il renvoie l'énumération au RLATC. On observe au passage que pour qu'un projet soit reconnu comme objet non soumis à autorisation, la loi exige néanmoins une annonce et une décision de la municipalité sur le principe de l'autorisation (art. 103 al. 4 et 5 LATC; sur les exigences minimales du droit fédéral en matière d'assujétissement à une autorisation de construire, voir par exemple les ATF

1C\_509/2010 du 16 février 2011 et 1C\_3/2010 du 1er juillet 2010).

## **E. 2**

Le tribunal peut s'abstenir en l'espèce de répondre à la question de savoir si le balisage en jaune de deux places de parc sur une surface goudronnée préexistante est assujéti à un permis de construire selon l'art. 103 al. 1 LATC. En effet, une réponse négative à cette question impliquerait que la municipalité aurait à juste titre refusé d'ordonner selon l'art. 105 LATC la suppression d'un aménagement qui ne requiert aucune autorisation. Si au contraire, le balisage était sujet à autorisation, le recours devrait être également rejeté pour les motifs qui suivent. a) Le seul moyen invoqué par le recourant réside dans l'existence prétendue d'une servitude de passage: les places de parc litigieuses se trouveraient sur l'assiette de cette servitude. La comparaison du plan de situation de l'enquête de 2002 et du plan de géomètre du 19 octobre 2009 montre que les deux places de parc litigieuses sont comprises dans la nouvelle assiette de la servitude figurée en jaune sur le plan d'enquête de 2002. Force est cependant de constater tout d'abord que, contrairement à ce que semblent admettre les deux parties, l'assiette de la servitude 128 292 n'a pas été modifiée au registre foncier. La surface en jaune du plan du 19 octobre 2009 n'est donc pas grevée de servitude. b) De toute manière, la présence éventuelle d'une servitude de passage à l'emplacement de ces places n'empêcherait pas la délivrance d'un permis de construire. Certes, l'autorisation de construire nécessite l'accord du propriétaire du fonds (accord manifesté par sa signature, art. 108 al. 1 LATC) et la municipalité doit vérifier que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 al. 3 LATC). Cependant, cette exigence trouve sa justification dans la nécessité de créer une situation claire eu égard au principe de l'accession (selon lequel le droit du propriétaire s'étend à tout ce qui est incorporé au sol, notamment les constructions, art. 667 al. 2 CC); cette exigence ne s'étend pas à des hypothèses dans lesquelles le principe de l'accession ne serait pas applicable. Ainsi, lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implanterait sur l'assiette d'une servitude de passage, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de cette servitude (arrêt AC.1998.0004 du 5 mai 1998, et les arrêts cités; AC.2003.0083 du 15 octobre 2003). Les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence du juge civil (AC.2006.0147 du 29 mars 2007) et il n'appartient pas à la municipalité ou à la cour de céans de contrôler le respect des servitudes de droit privé (AC.2007.0098 du 20 mai 2008; AC.2007.0049 du 13 juin 2007, consid. 4, et AC.2006.0147 du 29 mars 2007). c) Enfin, c'est en vain que le recourant invoque l'art. 39 al. 4 RLATC pour soutenir que les places de parc litigieuses lui infligent une gêne insupportable. L'art. 39 RLATC ne s'applique aux places de parc que lorsque celles-ci sont comprises dans les "espaces réglementaires" délimités par d'éventuelles règles communales imposant aux constructions le respect d'une certaine distance par rapport à la limite de parcelle. Or le recourant ne prétend pas que les places de parc violeraient une règle communale sur la distance à la limite: une distance d'au moins 10 m sépare la plus proche des places de parc de l'extrémité de la parcelle 43 du recourant. Peu importe que les places de parc litigieuses soient balisées à cheval sur la limite des parcelles 41 et 42 appartenant à la commune: le recourant ne pourrait invoquer une violation de la distance à la limite que par rapport à sa propre parcelle. d) Il résulte de ce qui précède que, même en statuant comme autorité compétente pour appliquer le droit public des constructions (ce qu'elle conteste désormais avoir fait), la municipalité ne pouvait qu'autoriser (à supposer qu'une autorisation soit requise) les places de parc et elle n'aurait pas pu en ordonner la suppression (selon l'art. 105 LATC) comme le demande le recourant.

### **E. 3**

Pour le surplus, aucune des parties ne soutient (elles ont été interpellées à ce sujet le 6 juillet 2010) que le marquage des places de parc nécessiterait une autorisation sous une autre forme qu'un permis de construire, par exemple sous l'angle des dispositions sur la réglementation du trafic.

### **E. 4**

Le recourant conclut encore à ce qu'ordre soit donné à la commune de faire démolir le muret soutenant la terrasse de l'auberge. Cette conclusion sort de l'objet du litige: la décision municipale du 31 mars 2010 ne concerne que la suppression des places de parc litigieuse. Elle a été rendue à la suite de lettres du conseil du recourant des 18 février et 18 mars 2006 qui ne réclamaient que la suppression des places de parc. De toute manière, le recourant serait à tard pour s'en prendre à la présence de ce muret au sujet duquel il était déjà intervenu dans une lettre du 31 août 2003 à laquelle la municipalité a répondu le 9 septembre 2003. En effet, il est de jurisprudence constante (p. ex. récemment AC.2010.0140 du 11 janvier 2011; AC.2010.0007 du 25 mai 2010) que lorsque des travaux de construction n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été soit exécutés sans autorisation, soit autorisés moyennant dispense d'enquête, le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou, à défaut, saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dès le moment où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent (RDAF 1983 p. 390; 1978 p. 120 et les arrêts cités). Quant à celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation), il doit intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend contester le principe; il n'est donc plus fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (AC.2004.0253 du 2 mai 2005 et les arrêts cités; RDAF 1978 p. 120; 1973 p. 220; 1964 p. 195, AC.1994.0084 du 15 janvier 1996). En l'espèce, le recourant s'est adressée à l'autorité municipale du 31 août 2003 mais il n'a pas entrepris de contester la réponse de la municipalité du 9 septembre 2003, qui impliquait le maintien de la terrasse litigieuse. Il ne peut plus en réclamer la suppression plusieurs années après cet échange de correspondance.

### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Il est vrai que dans sa motivation, la décision municipale du 31 mars 2010 semble se prononcer sur la question de savoir si la servitude dont le recourant bénéficie est respectée alors qu'en tant qu'autorité administrative, la municipalité n'a pas le pouvoir de trancher cette question relevant du juge civil. Néanmoins, en tant que la décision du 31 mars 2010 refuse dans son dispositif de supprimer les places de parc incriminées, elle peut, dans l'hypothèse où le balisage à l'aide de peinture jaune serait assujéti à une autorisation sous la forme d'un permis de construire, être maintenue. L'arrêt sera rendu aux frais du recourant, qui doit des dépens à l'autorité intimée. L'instruction ayant pu s'achever sans audience, les montants correspondants peuvent être réduits.