

## **VD\_OMNI AC.2010.0218 vom 26. Mai 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-05-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0218](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0218)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0218 du 26 mai 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0218 del 26 maggio 2011

### **Regeste**

GIESLER/Municipalité d'Ollon, BOUCHARDY | Une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, qui suppose des travaux de génie civil, mais n'indique pas la nature et l'importance de ces travaux, ni quels matériaux seront utilisés, n'implique pas que les propriétaires grevés consentent d'avance à un ouvrage dont les caractéristiques seraient déterminées unilatéralement par l'un d'entre eux. La demande de permis de construire doit donc être signée par tous les propriétaires des fonds concernés. Il n'appartient pas à la municipalité de déterminer si le constructeur est en droit d'obtenir leur consentement en vertu de la servitude; cette question devra le cas échéant être tranchée par l'autorité civile compétente.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recourant requiert la mise en oeuvre d'une inspection locale, ainsi que la tenue d'une audience avec audition de témoins. Cette demande doit être rejetée, car une telle mesure d'instruction n'apparaît pas nécessaire. Compte tenu notamment des plans produits et des photographies versées au dossier, le tribunal dispose de tous les éléments de fait déterminants lui permettant de statuer en toute connaissance de cause.

#### **E. 2**

Sont également des décisions les décisions incidentes, les décisions sur réclamation ou sur recours, les décisions en matière d'interprétation ou de révision.

#### **E. 3**

La décision attaquée refuse le permis de construire pour le motif que la demande n'est pas signée par les propriétaires de tous les fonds touchés, les travaux devant en partie être exécutés sur le fonds d'autrui. a) L'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Cette exigence peut se comprendre en relation avec les articles 671 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210); elle est une des conséquences du principe de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; voir Robert Haab/August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, in Commentaire zurichois, IV, 1, n°18 ad art. 667 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2ème édition, Berne 1994, n°1'622). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public; la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction a rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 du 18 février

1991, T. S.A. c/Lausanne, rés. in RDAF 1992, 220). Elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés (voir RVJ 1999 p. 203 et ss). Il est cependant admis que l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et sur le formulaire de la demande de permis de construire peut être réparée en principe par la signature subséquente, notamment dans le cadre de la procédure de recours (RDAF 1972 p. 281, RDAF 1993 p. 127, voir aussi AC.2009.0289 du 31 mai 2010 et AC.1993.0010 du 20 janvier 1994), ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (AC.2009.0289 du 31 mai 2010 AC.2000.0051 du 10 avril 2001). Le permis doit toutefois être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (AC.2007.0206 du 14 janvier 2009 consid. 2a et les références citées). b) En l'espèce, il n'est pas contesté d'une part que les travaux sur lesquels porte la demande de permis de construire doivent être en partie exécutés sur trois parcelles appartenant à autrui, trois propriétaires différents étant concernés, et d'autre part qu'il manquait dans le dossier présenté pour la demande de permis de construire la signature d'au moins deux d'entre eux. L'autorité intimée n'était ainsi pas en mesure de vérifier que le recourant avait obtenu l'accord de tous les propriétaires touchés par la construction faisant l'objet de la demande de permis de construire. Bien plus, au vu des nombreux courriers et démarches infructueuses entreprises par le recourant auprès des propriétaires concernés depuis sa première demande informelle adressée le 21 mai 2009 à l'autorité intimée, cette dernière était fondée à considérer que l'accord des trois propriétaires concernés, ou à tout le moins de deux d'entre eux, n'était pas acquis au projet faisant l'objet de la demande formelle de permis de construire (plan du 8 février 2010). Le recourant a certes allégué que Sophie Bouchardy, dans le cadre du procès civil qui les opposait, avait signé " le plan établi par le Bureau ORCEF SA le 12 février 2010 "; cependant, il n'a pas produit le plan en question, ni aucune pièce étayant cette allégation. c) Le recourant se fonde également sur l'existence de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules n° RF 207'232 pour pallier l'absence de signature. Il cite notamment l'arrêt AC.2007.0277 du 16 décembre 2008, dont il ressort que " lorsque le propriétaire grevé par une servitude de passage refuse de signer les plans et la demande d'un permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette d'une servitude, l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel si le refus du propriétaire grevé est abusif ou non "; fondé sur ce qui précède, le recourant considère que la municipalité devait examiner si la servitude de passage inscrite au registre foncier était suffisante. Ce faisant, il perd de vue non seulement que cette compétence n'est que potestative, mais encore que, selon la jurisprudence, lorsque la municipalité doit déterminer si une demande de permis de construire ou de régularisation est bien au bénéfice du consentement requis par l'art. 108 LATC, elle n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridiques. Elle peut se contenter de trancher sur la base des éléments disponibles (AC.2008.0319 du 22 avril 2009). En l'espèce, compte tenu de l'examen limité qui lui incombe, on ne saurait reprocher à la municipalité d'avoir considéré que la demande de permis de construire ne lui était pas valablement présentée, respectivement que l'existence de la servitude de passage ne réparait pas l'absence de signature des propriétaires. La servitude n° RF 207'232 suppose certes des travaux de génie

civil qui en permettent l'usage. Elle prévoit ainsi expressément que les " frais de construction seront supportés par les propriétaires actuels. " En revanche elle n'indique pas la nature et l'importance des travaux envisagés, ni quels matériaux seront utilisés. Elle n'implique donc pas que les propriétaires grevés consentent d'avance à un ouvrage dont les caractéristiques seraient déterminées unilatéralement par l'un d'entre eux. Même si celui-ci assume la totalité des coûts de construction, ses choix ne seront en effet pas sans influence sur les frais d'entretien que tous auront à se répartir. Il paraît d'autre part normal que les propriétaires concernés aient leur mot à dire sur la manière dont l'ouvrage s'intègre à leur terrain. C'est dès lors à juste titre que la municipalité a exigé des propriétaires touchés qu'ils consentent expressément à la construction du rond-point projeté. Il ne lui appartenait pas de déterminer si le recourant est en l'occurrence en droit d'obtenir ce consentement en vertu de la servitude. Cette question devra le cas échéant être tranchée par l'autorité civile compétente. d) Partant, les conditions formelles prévues par l'art. 108 LATC n'étaient pas remplies et aucun permis de construire ne pouvait être accordé sans l'accord de tous les propriétaires.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Le recourant, qui succombe, doit assumer les frais judiciaires, ainsi que les dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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