

VD_OMNI AC.2011.0088 vom 5. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0088

FR: VD_OMNI AC.2011.0088 du 5 octobre 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0088 del 5 ottobre 2012

Regeste

HAUSMANN /Municipalité de Tannay, SAUTY | Les recourants sont propriétaires d'un bien-fonds qui est grevé d'une servitude en droit de passage pour tous véhicules constituée en faveur notamment du bien-fonds du constructeur. Parallèlement au recours déposé à l'encontre de la décision de la municipalité d'octroyer un permis de construire au propriétaire du fonds dominant, ils ont ouvert une action civile en constatation de l'aggravation de la servitude (cf. art 739 CC) et requis la suspension de la procédure de recours de droit administratif. Rejet de ladite requête au motif que la servitude, dont le contenu et l'étendue sont clairement établis par l'inscription au registre foncier, remplit la condition de titre juridique au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Dans ces conditions et en application de la jurisprudence établie en la matière, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal peut statuer sur le recours dirigé contre la décision d'octroi de permis de construire sans attendre l'issue du procès civil.

Erwägungen

E. 1

Le recours a été formé dans le délai utile (art. 95 LPA-VD [loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative ; RSV 173.36) auprès de l'autorité compétente et dans les formes prévues par la loi (art. 79 al. 1 LPA-VD par renvoi de l'art. 99). A cet égard, bien que le recours soit sommairement motivé, il répond aux exigences de la loi. On comprend en effet que les recourants s'opposent à la décision - elle-même très sommaire - rendue par l'autorité intimée le 4 avril 2011 et qu'ils contestent l'existence d'un accès suffisant au projet de construction litigieux. En qualité de propriétaires d'une parcelle contiguë à celle du constructeur et grevée d'une servitude en droit de passage au profit de celle-ci, les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt personnel digne de protection à l'annulation de la décision entreprise de sorte qu'ils ont la qualité pour recourir contre celle-ci (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours est donc recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants critiquent le choix du constructeur d'utiliser comme voie d'accès au bâtiment projeté un chemin passant sur leur terrain ; selon eux, il existe d'autres possibilités d'accès, avec un tracé plus rationnel et plus court. Pour les recourants, l'utilisation du chemin prévu entraînerait une aggravation de la servitude. a) Il convient de relever d'emblée que pour l'accès depuis la voie publique au bâtiment litigieux, il n'existe en l'état pas d'autre chemin que celui figuré sur le plan du projet. La création d'un autre accès nécessiterait, pour le propriétaire de la parcelle n o 805, l'acquisition de droits de nature foncière sur d'autres immeubles. L'analyse de variantes par la municipalité n'a du reste pas révélé d'autre solution directement réalisable que celle retenue par le constructeur intimé. b)

Selon l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. En droit cantonal, en vertu 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), il est prescrit que 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. L'art. 104 al. 3 LATC impose à la municipalité de s'assurer, avant l'octroi du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette règle vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs. La jurisprudence cantonale en déduit qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (arrêt AC.2007.0022 du 24 janvier 2008 résumé in RDAF 2009 I p. 69 n o 92). Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude en droit de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (ZBl 1981 p. 464). En cas de doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, la municipalité, en cas de recours la Cour de droit administratif et public, doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et suspendre la procédure jusqu'à droit connu (cf. arrêts AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a ; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 2a; AC.2009.0286 du 5 octobre 2010 consid. 5a, et les références citées). A contrario, lorsque le contenu et l'étendue de la servitude sont clairs, l'autorité saisie peut statuer sans attendre l'issue de la procédure civile. Selon l'art. 738 CC (code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude. La jurisprudence fédérale a jugé que dans la mesure où le contenu d'une servitude se dégage clairement du registre foncier, il est inadmissible de se référer à l'acte constitutif pour le déterminer (ATF 123 III 461 consid. 2a et b). En revanche, si l'inscription ne contient qu'un mot-clé tel que «droit de passage», celle-ci est en général trop sommaire pour qu'il en résulte clairement des droits et obligations (ATF 128 III 69 consid. 3). b) En l'occurrence, la servitude concernée, grevant le fonds des recourants, est inscrite au registre foncier dans les termes suivants « passage à pied et tous véhicules ». Le plan annexé indique son parcours ou son assiette. Les droits et obligations dérivant de celle-ci sont clairs et ne nécessitent donc pas d'interprétation du contrat constitutif de servitude. Ainsi, la servitude en droit de passage grevant le fonds des recourants au profit de la parcelle du constructeur répond manifestement à la notion de titre juridique de l'art. 104 al. 3 LATC. Il n'est dès lors pas nécessaire de requérir la production d'autres pièces en lien avec la situation existant au moment de la constitution de la servitude, ou lors de l'achat du fonds servant par les recourants, ou encore au moment de la division parcellaire du fonds dominant, tel que cela a été requis par les parties. Ces éléments ne sont en effet pas nécessaires pour la résolution du présent litige. Le cas d'espèce est à cet égard très différent

de l'arrêt AC.2008.0045 du 10 février 2009 cité par l'autorité intimée. Dans cet arrêt, il avait été jugé qu'une parcelle sur laquelle était prévu un projet d'immeuble de 6 appartements avec un chemin d'accès empruntant sur le fonds d'autrui le tracé d'une servitude constituée en 1927 « en droit de passage pour piétons et pour chars à l'usage d'un agriculteur » n'était pas équipée en terme de voie d'accès. Le contenu de cette servitude ne permettait en effet pas d'admettre un droit de passage pour les véhicules à moteurs et ne répondait pas à la notion de titre juridique suffisant de l'art. 104 al. 3 LATC. Certes, les recourants allèguent qu'après la construction du bâtiment de quatre appartements sur la parcelle n° 805, le trafic lié à cet immeuble entraînera une aggravation de la servitude grevant leur fonds. Ils se prévalent de l'art. 739 CC. Ils n'ont toutefois pas contesté la validité de cette servitude avant l'ouverture de la procédure administrative relative au permis de construire litigieux et ils ont reconnu, dans leur opposition du 3 février 2011, que ce chemin était adapté pour le trafic lié à un immeuble d'habitation (10 voitures matin et soir) et à un chantier naval. Les recourants devaient au demeurant s'attendre à ce que les possibilités de construire sur la parcelle n° 805, précisées récemment lors de l'établissement du PPA « Le Village », soient concrétisées et qu'un petit immeuble d'habitation soit réalisé sur ce terrain desservi par le chemin empruntant leur parcelle. La prétendue aggravation de la servitude n'est donc pas un élément pertinent pour apprécier, au regard du droit public, la validité du permis de construire délivré par la municipalité. c) Un terrain est équipé, au sens de l'art. 19 al. 1 LAT (en relation avec l'art. 22 al. 2 let. b LAT), lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (arrêts 1C_9/2009 du 24 mars 2009 consid. 4.1 ; 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; arrêt 1P.115/1992 du 6 mai 1993 consid. 4 publié in ZBl 95/1994 p. 89 et les références citées). Enfin, son utilisation ne doit pas provoquer de nuisances incompatibles avec les exigences de la loi fédérale sur la protection de l'environnement et de ses ordonnances d'exécution (ATF 129 II 238 consid. 2 et l'arrêt cité). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine ; 96 I 369 consid. 4). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route, étant précisé que ces normes doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts 1C_9/2009 du 24 mars 2009 consid. 4.1 ; 1P.40/2004 du 26 octobre 2004 consid. 3.2.1; arrêt P.124/1977 du 15 novembre 1978 consid. 3b publié in ZBl 80/1979 p. 223; sur l'ensemble de ces questions, voir aussi DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berne 1981, §§ 12-14 ad art. 19, p. 236/237; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction expropriation, Berne 2001, n. 700 ss, p. 324-328). La loi n'impose en revanche pas de voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, un chemin d'accès soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques

auxquelles il se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0233 du 6 mai 2009 ; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). d) En l'espèce, l'équipement par une voie d'accès est, comme cela vient d'être exposé, garanti d'un point de vue juridique. Sur le plan technique, selon les plans et cartes de la commune de Tannay - disponibles sur le site du guichet cartographique du canton de Vaud - le chemin d'accès litigieux a une longueur d'environ 63 m jusqu'à la limite de propriété du constructeur. Sur la première partie, il suit l'assiette de la servitude grevant le fonds des recourants sur une longueur de 18 m environ. Il mesure à cet endroit 3 m de large. Il emprunte ensuite l'assiette de la servitude grevant la parcelle n os 121 et 804. Il mesure à cet endroit environ 45 m de long et 3.5 m de large. La section de chemin qui traverse la parcelle n o 804 n'est actuellement pas pourvue d'un revêtement, le reste du chemin est par contre asphalté. L'autorité intimée estime que les dimensions du chemin d'accès sont suffisantes pour le passage de véhicules à moteurs, y compris des véhicules de services et d'urgence et qu'elle permettent le croisement d'un véhicule à moteur avec un piéton mais non le croisement entre véhicules à moteur, ce qui pourrait engendrer selon elle des inconvénients de confort et de bruit, voire de sécurité, en cas de manœuvres en marche arrière. La visibilité n'est en revanche pas jugée problématique, le parcours étant plat et ne comprenant pas de courbes trop brutales. Quant à la nature en « pré champ » de l'assiette de la servitude sur la parcelle n o 804, elle n'empêcherait pas les véhicules à moteur, y compris ceux de secours, de circuler. L'autorité intimée considère donc que la voie d'accès à la parcelle du constructeur est suffisante. Pour leur part, les recourants ne prétendent pas que le chemin d'accès est trop étroit pour le passage de véhicules à moteurs, y compris des véhicules de services et d'urgence et qu'il empêche le croisement d'un véhicule à moteur avec un piéton. Ils font uniquement valoir que l'absence de revêtement sur le chemin empruntant la parcelle n o 804 ne permet pas une utilisation adéquate dudit chemin par les habitants d'un immeuble de 4 appartements. Le seul point litigieux est en définitive celui du revêtement de la voie d'accès. Les autres aspects techniques du chemin incriminé ne font pas l'objet de contestation entre les parties. Suivant les caractéristiques techniques susmentionnées, le chemin dont il est question peut être assimilé selon la norme SN 640 045 édictée par l'Union suisse des professionnels de la route à un "chemin d'accès", destiné à desservir de petites zones habitées jusqu'à trente unités de logement à raison de 50 véhicules par heure. Selon la hauteur des bâtiments, la longueur devrait être comprise entre 40 et 80 m environ. Ce type de route est en fait un chemin piétonnier, prévu pour être occasionnellement parcouru par des véhicules à moteur. Certes, la voie d'accès litigieuse n'est pas parfaite puisqu'elle est assez étroite et emprunte un chemin qui n'est en partie pas asphalté, ce qui ne facilite pas la circulation de véhicules à moteur, en particulier des véhicules de secours. Elle suffit toutefois pour permettre à ces véhicules de rejoindre la parcelle litigieuse ; elle est d'ailleurs déjà empruntée par une dizaine de véhicules à moteur deux fois par jour. Le constructeur a en outre indiqué que la partie en « pré champ » serait recouverte de « gravier tout-venant » lors de la phase préparatoire des travaux de construction, ce qui renforcera d'autant la stabilité du chemin. Les recourants pour leur part

ne démontrent pas en quoi le revêtement prévu serait insuffisant pour supporter un nombre supplémentaire limité de véhicules. Comme relevé dans le considérant 2c, il faut et il suffit que par sa construction et son aménagement, la voie d'accès soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Tel est le cas du chemin d'accès incriminé qui dispose d'une bonne visibilité et suit un tracé quasi rectiligne, à l'exclusion de quelques courbes douces. La section du chemin en « pré champ » impose par ailleurs de circuler à une vitesse réduite et la bonne visibilité sur pratiquement l'ensemble du chemin permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour éviter les situations de croisement entre véhicules à moteur. La voie d'accès est donc suffisante au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. Les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés. e) Il en résulte que l'exigence de l'équipement, prévue aux art. 22 al. 2 let. b LAT et 104 al.

E. 3

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice et n'ont pas droit à des dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). La municipalité ainsi que le constructeur, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens (art. 55 LPA-VD), à la charge des recourants, qu'il convient d'arrêter pour l'autorité intimée à 2'000 fr. et pour le constructeur intimé à 1'000 francs. L'avocat de celui-ci est en effet intervenu après le dépôt de la réponse au recours.

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