

VD_OMNI AC.2011.0231 vom 10. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0231

FR: VD_OMNI AC.2011.0231 du 10 janvier 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0231 del 10 gennaio 2012

Regeste

SCHENK, DOMAINE DE LA ROSERAIE S.A./Municipalité d'Yvorne, ROD, ROD | Les questions invoquées par les recourantes ont trait à l'exercice de servitudes au sujet desquelles le droit public ne renvoie pas au droit civil. Il s'ensuit que de telles questions relèvent exclusivement du droit civil et n'ont pas à être examinées à titre préjudiciel dans la présente cause. De plus, même dans l'hypothèse où l'une des servitudes dont il est question ne permettait pas l'accès par le nord de la parcelle, celle-ci est de toute manière accessible par le sud. La municipalité était dès lors habilitée à octroyer le permis de construire requis. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les recourantes ont en particulier requis, à titre de mesures d'instruction, la production, en mains du registre foncier d'Aigle, de l'intégralité du dossier et de l'historique des servitudes relatives aux parcelles n° 145 et 433 de la Commune d'Yvorne, Champ Gilbert, plan n° 12, ainsi que la tenue d'une inspection locale. Il n'a pas été donné suite à ces requêtes. Les éléments figurant au dossier de la cause suffisent à forger la conviction du tribunal. Les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la cour de céans à modifier son opinion (voir ATF 2A.5/2007 du 23 mars 2007 consid. 3.4; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités).

E. 2

Les recourantes font d'une part valoir que le projet en cause restreindrait l'usage initialement prévu par la servitude n° ID 1998/5093 d'usage d'un local. D'autre part, elles reprochent à la Municipalité, dans sa décision, d'avoir totalement omis de résoudre la question préjudicielle litigieuse de droit civil quant à l'exercice et l'assiette des servitudes d'usage de places de parc n° ID 1998/5094 et de passage à pied et pour tous véhicules de 5 m de largeur n° ID 1998/5095. a) 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 vertu de l'art. 104 al.

E. 3

En l'espèce, la servitude n° ID 1998/5093 d'usage d'un local, qui grève la parcelle n° 433, soit celle des constructeurs, au bénéfice de la parcelle n° 145, propriété de la recourante

Eliane Schenk, est définie, selon le registre foncier, comme permettant au propriétaire du fonds dominant ainsi qu'à ses locataires d'user du local de lessiverie et de séchage se trouvant dans le bâtiment n° ECA 679 et conférant également au propriétaire du fonds dominant tous droits accessoires et plus particulièrement le passage sur le fonds servant en vue d'accéder audit local. Les recourantes font valoir à ce propos que le projet en cause restreindrait l'usage initialement prévu par la servitude précitée. Elles estiment plus particulièrement que le projet, contrairement à la situation antérieure, ne prévoirait pas d'accès direct au local de la buanderie depuis l'extérieur et serait en particulier installé à côté d'un dépôt, ce qui prohiberait l'exclusivité de la jouissance de la servitude considérée. Les arguments invoqués par les recourantes, qui concernent une servitude au sujet de laquelle le droit public ne renvoie pas au droit civil, relèvent exclusivement de ce dernier et n'ont pas à être examinés à titre préjudiciel dans la présente cause. Il n'appartient ni à la municipalité ni au tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé en question et d'en contrôler le respect. La municipalité, qui était habilitée à ne pas tenir compte du litige de droit civil opposant les propriétaires des fonds servant et grevé sur la question d'une éventuelle atteinte à la servitude due aux travaux, n'avait pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de la servitude. Le grief des recourantes sur ce point n'est dès lors pas fondé.

E. 4

Les recourantes admettent que la servitude n° ID 1998/5095 de passage à pied et pour tous véhicules de 5 m de largeur devrait permettre en principe l'accès, par la parcelle n° 145, à la parcelle n° 433 pour les usagers de cette dernière; elles estiment que tel n'est cependant pas le cas, dans la mesure où le passage réservé par la servitude n° ID 1998/5095 vient buter contre la servitude n° ID 1998/5094 d'usage de places de parc, grevant la parcelle n° 433 au bénéfice de la parcelle n° 145 et réservée exclusivement aux recourantes, respectivement à leurs locataires. Elles considèrent en effet que l'exercice de la servitude réservant l'usage des places de parc empêcherait tout passage, mais qu'actuellement il y a conflit, dans la mesure où les véhicules souhaitant accéder depuis le nord à la parcelle n° 433 ne respectent pas la servitude de parking. Elles constatent dès lors que l'accès à la parcelle n° 433 n'est manifestement pas garanti, d'autant plus que la construction de deux appartements augmenterait la circulation, vu l'ampleur des appartements considérés. a) S'agissant de la servitude n° ID 1998/5095, il découle clairement du registre foncier que les parcelles n° 145 et 433 sont, réciproquement, à la fois fonds servants et dominants. Il s'ensuit qu'en traversant la parcelle n° 145, les usagers de la parcelle n° 433 peuvent accéder à celle-ci, qui doit dès lors être considérée comme équipée, l'existence d'un titre juridique au sens de l'art. 104 al. 3 LATC étant avérée. Le fait que, sur le bien-fonds n° 433 lui-même, il semble y avoir conflit entre usagers de cette parcelle et bénéficiaires de la servitude n° ID 1998/5094 d'usage de places de parc ne concerne pas l'accès lui-même à la parcelle n° 433. L'on peut de plus constater que, même dans l'hypothèse où l'accès nord à la parcelle n° 433 ne serait pas garanti par le biais de la servitude n° ID 1998/5095, il n'en demeure pas moins que, côté sud, cette même parcelle dispose d'un accès direct à la route cantonale, ainsi que cela ressort du PPA "Champ Gilbert (Rosaie) 2". Il en résulte que le bien-fonds n° 433 doit être considéré comme équipé. b) A l'instar de la servitude n° ID 1998/5093 d'usage d'un local, dont les recourantes invoquaient le non-respect par le projet en cause (cf. supra consid. 3), les questions évoquées par les intéressées relatives au litige concernant la servitude n° ID 1998/5094 d'usage de places de parc relèvent de la compétence du juge civil et n'ont pas à être examinées à titre préjudiciel dans la présente cause, dans la mesure où le droit public ne renvoie sur ce point pas au droit privé. Dès lors qu'il existe des accès suffisants à la parcelle

n° 433, le permis de construire peut être octroyé nonobstant le litige de droit civil opposant les recourantes et les constructeurs sur la question d'une éventuelle atteinte à la servitude n° ID 1998/5094. c) Les griefs des recourantes relatives aux servitudes n° ID 1998/5094 et 1998/5095 ne sont dès lors pas fondés.

E. 5

Les constructeurs estiment que le tribunal de céans doit en l'espèce se poser la question de la témérité de la démarche des recourantes. Aux termes l'art. 39 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), quiconque engage une procédure téméraire, use de procédés abusifs, ou perturbe l'avancement d'une procédure est passible d'une amende de 1'000 francs au plus et, en cas de récidive, de 3'000 francs au plus. L'on ne saurait considérer en l'espèce que les recourantes, qui interviennent pour la première fois auprès du tribunal de céans dans le cadre de l'affaire en cause, ont engagé une procédure téméraire. Elles ont usé du droit dont elles disposent de recourir contre une décision avec laquelle elles n'étaient pas d'accord.

E. 6

Vu les considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourantes, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). La Commune d'Yvorne et les propriétaires, qui ont procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels, ont droit à des dépens (art. 55 LPA-VD).

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