

## **VD\_OMNI AC.2012.0060 vom 13. Februar 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0060](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0060)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0060 du 13 février 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0060 del 13 febbraio 2013

### **Regeste**

MARTINEZ NIETO, NIETO/Municipalité de St-Sulpice | Recours contre une décision suspendant la procédure de levée des oppositions, en lien avec une demande de permis de construire un garage de deux places et l'élargissement d'un chemin d'accès, jusqu'à droit connu sur une action de droit civil en radiation de la servitude de passage sur l'assiette de laquelle le chemin d'accès en cause prend son emprise. Le recours, qui s'apparente à un recours pour déni de justice, apparaît sous cet angle recevable. Cela étant, l'autorité administrative ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que si elle peut y répondre facilement et de manière sûre; tel n'est pas le cas en l'état du dossier, sans qu'il y ait lieu de procéder à de plus amples investigations - avec le risque d'aboutir à des conclusions en contradiction avec celles de l'autorité civile. L'autorité intimée n'a dès lors pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant l'existence d'un doute quant au contenu et à l'étendue de la servitude concernée, justifiant la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure civile en cours. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dans son écriture du 15 août 2012, l'autorité intimée soutient que le recours serait irrecevable, dans la mesure où la décision attaquée ne causerait aucun préjudice irréparable aux recourants. a) Aux termes de l'art. 74 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), les décisions finales sont susceptibles de recours (al. 1). L'absence de décision peut également faire l'objet d'un recours lorsque l'autorité tarde ou refuse de statuer (al. 2). Les décisions incidentes qui portent sur la compétence ou sur une demande de récusation sont séparément susceptibles de recours de même que les décisions sur effet suspensif et sur mesures provisionnelles (al. 3); les autres décisions incidentes notifiées séparément sont susceptibles de recours (al. 4): si elles peuvent causer un préjudice irréparable au recourant (let. a), ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. b). Dans les autres cas, les décisions incidentes ne sont susceptibles de recours que conjointement avec la décision finale (al. 5). Par dommage irréparable au sens de l'art. 74 al. 4 let. a LPA-VD, on entend exclusivement le dommage juridique qui ne peut pas être réparé ultérieurement, notamment par le jugement final (cf. art. 74 al. 5 LPA-VD), à l'exclusion du dommage de pur fait - tel que celui lié à la poursuite, à la longueur ou au coût de la procédure; le préjudice est irréparable lorsqu'une décision finale favorable au recourant ne le ferait pas disparaître complètement (cf. arrêt GE.2012.0168 du 10 décembre 2012 consid. 1b et les références). b) En l'espèce, la décision attaquée est à l'évidence une décision incidente au sens de l'art. 74 al. 4 LPA-VD, dans la mesure où elle se borne en définitive à suspendre la procédure d'octroi du permis de

construire jusqu'à droit connu sur la procédure civile en radiation (partielle) de la servitude n° 204438. Dans ce cadre, il n'apparaît pas que les recourants puissent se prévaloir d'un préjudice irréparable au sens de l'art. 74 al. 4 let. a LPA-VD, singulièrement d'un préjudice autre que celui lié exclusivement à la longueur de la procédure - les intéressés ne le soutiennent du reste pas. Cela étant, la suspension de la procédure comporte le risque de retarder inutilement la procédure, de sorte que, eu égard à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 Cst, elle ne doit intervenir qu'à titre exceptionnel (cf. ATF 130 V 90 consid. 5). Sous cet angle, le recours - dont les conclusions tendent à ce que la municipalité "statue sans délai sur le sort de la demande de permis de construire dont elle a été saisie", et qui s'apparente ainsi à un recours pour déni de justice (au sens de l'art. 74 al. 2 LPA-VD) - apparaît recevable (pour des exemples de recours pour déni de justice en lien avec le prononcé d'une suspension de la procédure, cf. par ex. arrêts PS.2008.0030 du 14 août 2008 et PE.2006.0357 du 16 janvier 2007; cf. ég. Bovay/Blanchard/Rapin, Procédure administrative vaudoise - LPA-VD annotée, Bâle 2012, ch. 4 ad art. 25 LPA-VD). c) Pour le reste, il n'est pas contesté que les recourants ont la qualité pour recourir (cf. art. 74 let. a LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) et que l'acte de recours satisfait aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase, LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Dans leur écriture du 27 juin 2012, les recourants ont requis la mise en œuvre d'une inspection locale, "avec témoignages à l'appui". a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 1C\_248/2010 du 7 avril 2011 consid. 2.1 et les références). La cour de céans établit les faits d'office (art. 28 al. 1 LPA-VD); elle peut recourir à différents moyens de preuve (cf. art. 29 LPA-VD), notamment à une inspection locale (al. 1 let. b) et à des témoignages (al. 1 let. f). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1), et peuvent en particulier présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD). De jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les références; ATF 2C\_212/2011 du 13 juillet 2011 consid. 5.1). b) En l'espèce, les offres de preuve présentées par les recourants (inspection locale et témoignages) tendent à démontrer que l'usage de la servitude n° 204438 a toujours été exercé et le sera encore davantage à l'avenir. Il n'appartient pas à l'autorité administrative, respectivement à la cour de céans, de se prononcer sur l'utilité de la servitude en cause pour le fonds dominant (au sens de l'art. 726 CC), cette question relevant de la compétence de la juridiction civile; dans ce cadre, l'autorité administrative ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que si elle peut y répondre facilement et de manière sûre (arrêt AC.2009.0045 du 26 novembre 2009 consid. 1b et les références). Cela étant, les recourants soutiennent en substance qu'ils ont "toujours fait usage de leur servitude 204438 pour accéder (à pied et/ou en véhicule) à

leur jardin" et que l'utilité de cette servitude ne saurait être remise en cause, ce qui est contesté tant par l'autorité intimée - laquelle estime que "la servitude n'est [...] ni utilisable ni utilisée pour le passage impossible de véhicules" (elle avait au demeurant déjà relevé dans sa décision précédente du 2 février 2010 que "dans la réalité, la servitude 204'438 [était] impraticable") et qu'elle n'est en outre pas nécessaire (à tout le moins) - que par la copropriété "Les Jardins A-B-C", cette dernière ayant notamment produit à l'appui de sa demande du 28 juin 2012 un lot de photographies (qui ne figurent pas au dossier de la présente cause) censées attester de l'absence d'usage de la servitude de passage pour tous véhicules sur leur bien-fonds. Dans ces conditions, on ne saurait à l'évidence considérer que le tribunal pourrait répondre facilement et de manière sûre à la question préjudicielle de l'utilité de la servitude pour le fonds dominant; il n'y a pas lieu de procéder à de plus amples investigations sur ce point dans le cadre de la présente procédure - avec le risque d'aboutir à des conclusions en contradiction avec celles de l'autorité civile, seule à même de se prononcer en la matière -, le litige portant bien plutôt exclusivement sur la question de savoir si, en l'état du dossier, l'autorité intimée était fondée à suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure civile en cours. La requête des recourants tendant à la mise en œuvre de mesures d'instruction complémentaires sous la forme d'une inspection locale et de l'audition de témoins doit en conséquence être rejetée.

### **E. 3**

LATC impose ainsi 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). 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; en cas de doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, la municipalité doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et suspendre la procédure jusqu'à droit connu (cf. arrêt AC.2011.0088 du 5 octobre 2012 consid. 2b et les références). d) En l'occurrence, l'autorité intimée a en substance retenu qu'un doute existait quant au contenu et à l'étendue de la servitude n° 204438, de sorte que, "une procédure civile en radiation ayant été ouverte, il para[issait] indiqué de suspendre la procédure d'octroi du permis de construire jusqu'à droit connu sur celle-ci" (cf. let. C supra). Les recourants font en substance valoir qu'aucune procédure civile n'était ouverte au moment où la décision a été rendue, que l'autorité intimée se serait substituée à l'autorité civile en soutenant, sur la seule foi des propos du conseil des époux Virdee, qu'un doute sérieux existait quant au contenu et à l'étendue de la servitude en cause et qu'elle aurait bien plutôt dû statuer au regard de la législation et de la réglementation communale applicables. Il convient de relever d'emblée qu'il appartient à l'autorité intimée, qui doit établir les faits d'office (cf. art. 28 al. 1 LPA-VD), de s'assurer que les conditions de l'art. 104 al. 3 LATC sont réunies. Elle a retenu à cet égard qu'un doute existait quant au contenu et à l'étendue de la servitude n° 204438, dans la mesure où, compte tenu des circonstances, cette servitude "pourrait" être considérée comme inutile; ce faisant et quoi qu'en disent les recourants, elle

ne s'est pas substituée à l'autorité civile, avec un risque de décision contradictoire, se contentant bien plutôt de retenir que les conditions de l'art. 104 al. 3 LATC ne pouvaient être considérées comme réunies en l'état. Il importe peu dans ce cadre que la procédure civile ait été introduite postérieurement à la date de la décision attaquée, respectivement qu'elle ait été introduite par la copropriété "Les Jardins A-B-C" plutôt que par les époux Virdee, seule étant déterminante la question de savoir si l'autorité intimée pouvait considérer qu'un doute existait quant au contenu et à l'étendue de la servitude en cause sous l'angle du droit civil - ce qui suffit, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, à justifier la suspension de la procédure administrative, le cas échéant en renvoyant les parties à agir devant l'autorité civile compétente. Cela étant, la question de l'existence d'un tel doute se pose en l'occurrence sous l'angle de l'utilité de la servitude n° 204438 (en tant qu'elle porte sur le passage de tous véhicules sur la parcelle n° 246) pour le fonds dominant au sens de l'art. 736 CC, utilité que le juge (civil) doit apprécier en fonction du but en vue duquel la servitude a été constituée, de son contenu et de son étendue (cf. Scyboz/Gilliéron/Braconi, Code civil suisse et Code des obligations annotés, 9<sup>ème</sup> éd., Bâle 2013, p. 418 ad art. 736); dans ce cadre, le jugement civil n'a qu'un effet déclaratif, la servitude s'éteignant de par la loi (le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité; cf. Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4<sup>ème</sup> éd., Berne 2012, n° 2263 ss, en particulier n° 2272 et 2277). Or, dans le cas d'espèce, il s'impose de constater que l'autorité intimée pouvait retenir que l'utilité de la servitude en cause était incertaine, compte tenu notamment du fait que son usage effectif n'était pas établi et que la parcelle des recourants bénéficiait d'un autre droit de passage déjà exploité (soit la servitude n° 204281); comme déjà relevé (cf. consid. 2b), on ne saurait considérer qu'elle aurait pu se prononcer facilement et de manière sûre sur cette question préjudicielle, qui devra bien plutôt être tranchée définitivement par l'autorité civile. Les recourants se prévalent par ailleurs de ce que le caractère douteux de la servitude concernée n'ait été mentionné ni dans la décision antérieure du 2 février 2010 ni dans le préavis du 27 septembre 2011, et invoquent leur bonne foi. Quoi qu'ils en disent, il importe peu que l'autorité intimée n'ait pas expressément retenu ce point dans sa décision du 2 février 2010, dès lors que la demande de permis de construire en cause était refusée pour d'autres motifs (liés à la proportionnalité et à des considérations urbanistiques); au demeurant, elle a alors déjà remis en cause l'existence d'un accès suffisant à la construction prévue, indiquant à cet égard que, "au stade du dossier d'enquête et dans la réalité, la servitude 204'438 [était] impraticable et [qu'elle était] dans l'obligation de considérer que le couvert à voitures projeté n'a[vait] pas d'accès réalisable par la rue du Centre". Quant au préavis positif du 27 septembre 2011, il ne s'agit précisément que d'un simple préavis; adressé aux recourants avant même la mise en œuvre de l'enquête publique, il ne saurait lier l'autorité intimée, laquelle se devait bien plutôt de poursuivre l'instruction du cas en tenant compte notamment des arguments avancés par les opposants au projet. En définitive, il n'apparaît pas que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant l'existence d'un doute quant au contenu et à l'étendue de la servitude n° 204438, en tant que cette servitude porte sur le passage pour tous véhicules sur la parcelle n° 246. Dès lors que la question de savoir si, en lien avec la construction projetée, les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 al. 3 in fine LATC) dépend directement du contenu et de l'étendue de la servitude en cause et que, partant, le jugement civil à venir est susceptible d'avoir une influence déterminante (au sens de l'art. 25 LPA-VD) sur le sort de la demande de permis de construire des recourants, la présente décision incidente dans le sens de la suspension la procédure jusqu'à droit connu sur la

procédure civile en cours ne prête pas le flanc à la critique.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais de justice, par 2'500 fr., doivent être mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). L'autorité intimée, qui obtient gain de cause avec le concours d'un avocat, a droit à une indemnité à titre de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD), dont il convient d'arrêter le montant à 2'000 fr. à la charge de l'autorité intimée (art. 55 al. 2 LPA-VD).

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