

## **VD\_OMNI AC.2012.0163 vom 17. April 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-04-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0163)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0163 du 17 avril 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0163 del 17 aprile 2013

### **Regeste**

MONNIER, DOVAT/Municipalité d'Épendes | Le projet, portant sur la modification d'un bâtiment existant, ne respecte pas les distances aux limites de la propriété voisine; cas où la Municipalité pouvait octroyer une dérogation sur ce point consid. 5).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune (art. 24 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36). Les deux recours sont dirigés contre la même décision, concernent les mêmes parties et portent sur des questions connexes. Il se justifie de les joindre et de statuer par un seul arrêt.

#### **E. 2**

Il est pris acte du retrait du recours formé par Bertrand Dovat. Pour cette cause, il se justifie de statuer sans frais. La Municipalité a expressément renoncé aux dépens pour cette cause. Les époux Monnier ne se sont pas déterminés à ce sujet après l'audience. Il convient dès lors d'admettre qu'ils ont renoncé implicitement à l'allocation de dépens en leur faveur, pour cette cause.

#### **E. 3**

Selon les époux Monnier, la Municipalité aurait dû rejeter la demande de permis de construire, et non point l'admettre conditionnellement, comme elle l'a fait. a) Une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction (art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire - LAT; RS 700). 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 (art. 19 al. 1 LAT). 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 (art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions -LATC; RSV 700.11). Les surfaces nécessaires pour la création des voies d'accès doivent être délimitées prioritairement dans le cadre de la planification; elles peuvent aussi reposer sur une base contractuelle (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 p. 135; 121 I 65 consid. 4a p. 69ss). S'agissant de l'existence d'un titre juridique, l'art. 104 al. 3 LATC vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0231 du 10 janvier 2012, consid. 2; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011,

consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011, consid. 2a, et les arrêts cités). 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. Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude 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 (arrêts AC.2011.0231, précité, consid. 2; AC.2010.0333, précité, consid. 5a; AC.2011.0010, consid. 2a; AC.2009.0221 du 21 juillet 2010, consid. 2a, et les arrêts cités). Cela étant, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil à propos desquelles le juge civil n'a pas encore statué et lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (cf. arrêts précités AC.2011.0231, consid. 2; AC.2011.0010, consid. 2a; AC.2009.0221 consid. 2a, et les arrêts cités). b) En l'occurrence, sur le vu des moyens développés par les époux Monnier à l'appui de leur opposition, la Municipalité a considéré que la question de l'utilisation de la servitude pour l'accès aux places de stationnement prévues sur la parcelle n°503 devait être clarifiée par le juge civil. Au demeurant, Bertrand Dovat a agi en ce sens. Le procès civil est ainsi engagé. Quant au principe, la décision de la Municipalité, de ne pas statuer elle-même sur la question de la mise à contribution de la servitude, est ainsi justifiée. Pour le surplus, la Municipalité dispose d'une certaine marge de manœuvre lorsque, dans l'examen des conditions d'octroi du permis de construire, elle est confrontée à une difficulté qui doit être réglée préalablement par une autre autorité, notamment le juge civil. Elle peut dans ce cas ou bien surseoir à statuer, en invitant le requérant à clarifier préalablement le point litigieux, ou bien, comme elle l'a fait, octroyer le permis de construire sous la condition résolutoire de l'obtention du titre juridique auquel l'art. 104 al. 3 LATC se réfère. En l'occurrence, la Municipalité a choisi cette deuxième voie, ce que la jurisprudence qui vient d'être rappelée lui permettait de faire. Le grief doit être écarté.

#### **E. 4**

Les époux Monnier reprochent à la Municipalité de ne pas avoir examiné les autres moyens soulevés dans leur opposition; ils y voient une violation de leur droit d'être entendus. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst. ; 27 al. 2 Cst./VD; 33 al. 1 LPA-VD ). L'autorité doit indiquer dans son prononcé les motifs qui la conduisent à sa décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270; 133 I 270 consid. 3.1 p. 277 ; art. 42 let. c LPA-VD ). Elle n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270; 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188, 229 consid. 5.2 p.236 , et les arrêts cités). b) La demande de permis de construire, ainsi que les plans annexés, mentionnent que la réalisation du projet requiert plusieurs dérogations au RPGA, notamment pour ce qui concerne la distance à la limite de propriété. Dans le cadre de leur opposition du 27 avril 2012, les recourants ont fait valoir qu'une dérogation sur ce point ne pourrait être accordée. La décision du 29 mai 2012 est muette sur ce point. En omettant de se déterminer, même implicitement, sur ce point de l'opposition, la Municipalité a violé le

droit d'être entendus des recourants (cf. arrêts AC.2010.0192 du 5 décembre 2011; AC.2010.0170 du 31 août 2011, et les arrêts cités). c) La violation du droit d'être entendu peut être guérie si le justiciable dispose de la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204; 132 V 387 consid. 5.1 p. 390, et les arrêts cités). Même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il faut renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente, lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197/198, et les arrêts cités). Dans sa réponse au recours, la Municipalité a expliqué les motifs pour lesquels elle avait admis la dérogation à la distance aux limites de propriété, et les recourants ont eu l'occasion, dans leur réplique, de se déterminer à ce sujet. Dès lors que dans l'application de la LATC et du RPGA, le Tribunal cantonal dispose d'un libre pouvoir d'examen, en fait et en droit, le vice affectant la décision attaquée a été réparé dans la procédure de recours (cf. arrêts AC.2010.0192, précité; AC.2009.0196 du 30 septembre 2010). De surcroît, on ne voit pas quel intérêt, public ou privé, commanderait d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à la Municipalité pour qu'elle complète sa position dans un sens déjà connu. Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu est mal fondé.

## **E. 5**

Les époux Monnier se plaignent de la violation des prescriptions relatives à la distance aux limites de propriété. a) S'il n'y a pas de contiguïté, les bâtiments nouveaux et les agrandissements de bâtiments existants doivent être construits à une distance minimale de 5 m de la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'extension fixant la limite des constructions; cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété (art. 6 al. 3 RPGA). La transformation ou la reconstruction de bâtiments situés à une distance inférieure peut être autorisée pour autant que les travaux n'aggravent pas l'atteinte au règlement (art. 6 al. 4, première phrase, RPGA). a) En l'espèce, la distance de 5 m à la limite de la propriété n'est respectée pour aucune des parcelles voisines, comme cela ressort notamment du rapport technique joint au dossier du permis de construire. La Municipalité se réfère toutefois à l'art. 6 al. 4, première phrase, RPGA. Pour l'essentiel, le projet consiste à transformer et agrandir le bâtiment n°72, existant. Dans la mesure où l'implantation actuelle du bâtiment n°72 n'est pas modifiée, le projet peut être admis sous l'angle de l'art. 6 al. 4, première phrase, RPGA. b) A ses angles Nord-Ouest et Nord-Est, le bâtiment n°72 serait agrandi par rapport à son état actuel, de sorte qu'il serait plus proche de la limite des parcelles n°19 et 20. La Municipalité a toutefois octroyé une dérogation, limitée à ce point particulier. aa) Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (art. 85 al. 1 LATC). L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle; à défaut, l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait ainsi au législateur par le truchement de sa pratique dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire. Mais,

dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2011.0241 du 5 octobre 2012, consid. 5a; AC.2011.0291 du 27 juin 2012, consid. 4a, et les arrêts cités). bb) La Municipalité peut autoriser des dérogations mineures au RPGA dans la mesure où elles sont justifiées par des nécessités esthétiques touchant l'ensemble constitué par l'immeuble et les maisons proches, en particulier lors de changement d'affectation de bâtiments existants (art. 45 al. 2 RPGA). Il est à noter que tel qu'il est libellé l'art. 45 al. 2 RPGA est plus restrictif que l'art. 85 al. 1 LATC en matière d'octroi de dérogation, dans la mesure où il exige qu'elle soit mineure et justifiée par des motifs esthétiques, alors que l'art. 85 al. 1 LATC ne contient pas de restriction quant à l'importance de la dérogation et admet que celle-ci soit justifiée par des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives. En revanche, l'art. 85 al. 1 LATC va plus loin que l'art. 45 al. 2 RPGA, en tant qu'il réserve les autres intérêts publics et ceux, prépondérants, de tiers. Au regard du principe de la suprématie de la loi, comme élément du principe de la légalité, qui implique que les normes inférieures soient conformes à celles supérieures (ATF 131 II 562 consid. 3.1 p. 565, et les références citées), il convient d'interpréter l'art. 45 al. 2 RPGA conformément à l'art. 85 al. 1 LATC. cc) De l'avis de la Municipalité, le projet améliorerait la façade Nord du bâtiment n°72, en permettant de «rectifier une découpe insolite et peu esthétique». Le Tribunal, qui s'est rendu sur place, estime que cette appréciation est soutenable. Les époux Monnier font valoir l'aggravation de l'atteinte à leurs droits. On relèvera toutefois que de ce côté, la gêne principale viendra moins pour eux de la modification de l'implantation que de l'utilisation de la servitude pour l'accès à la parcelle n°503, laquelle dépend du litige civil. Cela commande de rejeter ce grief.

## **E. 6**

Le recours des époux Monnier doit ainsi être rejeté, et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, ainsi qu'une indemnité en faveur de la Commune d'Ependes, à titre de dépens (art. 49, 52, 55 et 56 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens pour le surplus.

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