

VD_OMNI AC.2013.0286 vom 2. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0286

FR: VD_OMNI AC.2013.0286 du 2 septembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2013.0286 del 2 settembre 2013

Regeste

MCCOY, JAGGI MCCOY/Municipalité de St-George, MUNIER | 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 (confirmation de jurisprudence). En l'espèce, le propriétaire du fonds servant n'a pas commis d'abus de droit en refusant de signer la demande de permis de construire déposée par le propriétaire du fonds dominant. En l'absence de ce consentement ou d'une décision du juge civil, la municipalité ne pouvait pas délivrer le permis de construire sollicité.

Erwägungen

E. 1

La mise en oeuvre d'une inspection locale, ainsi que la tenue d'une audience sur place n'a pas lieu d'être organisée. En effet, le dossier, les plans produits et les photographies permettent au tribunal de statuer en toute connaissance de cause.

E. 2

a) L'art. 108 al. 1 LATC 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, 2 ème 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 a rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 de la Commission cantonale de recours en matière de construction du 18 février 1991, T. S.A. c/Lausanne, rés. in RDAF 1992 p. 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, les travaux prévus par la constructrice impliquent la réalisation d'ouvrages sur la parcelle des recourants (une partie de l'accès, la création d'une bordure, d'un muret et le déplacement de la barrière), y compris, selon les plans 500.21b du 2 mai 2013, hors de l'assiette de la servitude (muret). Les recourants n'ont pas signé les plans 500.21b du 2 mai 2013 ni, du reste, les plans antérieurs du 14 janvier 2013. Rien n'indique par ailleurs qu'ils entendraient réparer cette omission. Au contraire, ils s'opposent aux travaux prévus sur leur parcelle, de sorte que les conditions de l'art. 108 LATC ne sont à première vue pas réalisées.

E. 3

Il reste à examiner si des circonstances exceptionnelles permettent de tenir l'art. 108 LATC pour respecté en dépit du refus des recourants d'apposer leur signature sur la demande de permis de construire. a) A cet égard, la municipalité a fait valoir qu'elle s'était basée sur la servitude de passage inscrite au registre foncier RF 2000/294. Les recourants devaient s'attendre à se voir opposer l'existence de cette servitude, antérieure à l'acquisition de leur propriété. De plus, les aménagements de l'accès étaient de faible importance, ils n'occupaient qu'une partie réduite de l'assiette de la servitude sur la parcelle 708 et le passage existant vers la parcelle 408 était maintenu sans être dénaturé. A ses yeux, elle pouvait ainsi délivrer le permis de construire en l'absence de signature des opposants. b) A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif " manifeste " démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169; 134 III 52 consid. 2.1 p. 58; 129 III 493 consid. 5.1 p. 497; 127 III 357 consid. 4c/bb p. 364). La jurisprudence cantonale a parfois fait usage de cette notion dans l'application de l'art. 108 al. 1 LATC, notamment en matière de servitude de passage. Ainsi, elle admet que lorsque le propriétaire grevé par une telle servitude refuse de signer les plans et la demande d'un permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette de la servitude, l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel si ce refus est abusif. Toutefois, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue de la servitude, l'autorité administrative 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 (à titre d'exemple, AC.2009.0221 du 21 juillet 2010 consid. 3 relatif à une servitude de passage à pied remontant à 1901 dont l'assiette n'était pas définie et dont les parties proposaient une interprétation diamétralement différente [aggravation, respectivement extinction de cette charge] et réf. cit.; voir encore AC.2011.0219 du 18 avril 2012 consid. 4 admettant un abus de droit dans le refus d'un copropriétaire de signer les plans, dès lors que ce refus avait uniquement pour but de s'opposer à un remaniement parcellaire et à un plan de quartier, et

compte tenu de la ténuité de sa part de copropriété [1,7%]). c) En l'occurrence, la servitude de passage n° RF 2000/294 est une servitude de passage à pied et pour tous véhicules. Son contenu apparaît ainsi a priori défini. L'assiette de cette charge est en outre délimitée par un plan de géomètre du 8 février 2000 déposé au registre foncier. Cela étant, il reste que cette servitude, qui n'est pas utilisée ni utilisable en l'état faute d'accès réalisé, suppose des travaux non négligeables pour en permettre l'usage. Or, son acte constitutif ne règle pas les modalités de ces ouvrages (possible excavation, hauteur d'un éventuel mur de soutènement induit par la déclivité du terrain, matériaux, revêtement de l'accès, autres aménagements [impératifs ou/et de caractère purement esthétique] etc.). Comme l'a relevé la CDAP dans une autre affaire, une telle servitude 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 en outre normal que les propriétaires concernés aient leur mot à dire sur la manière dont l'ouvrage s'intègre à leur terrain (AC.2010.0218 du 26 mai 2011 consid. 3c). En d'autres termes, si le propriétaire bénéficiaire a, sur le principe, le droit de faire usage de la servitude de passage en y réalisant concrètement l'accès qu'elle implique, il ne peut imposer unilatéralement les modalités des travaux y relatifs au propriétaire grevé. En l'état, compte tenu des limitations du pouvoir d'examen de la présente cour statuant à titre préjudiciel, et vu les travaux non négligeables projetés, il ne peut être retenu que les recourants abuseraient manifestement, dans la présente procédure de permis de construire, de leur droit de refuser les travaux sur leur propre fonds. La servitude ne permet donc pas de pallier l'absence de consentement des recourants, sans compter que les plans 500.21b du 2 mai 2013 impliquent des ouvrages hors de l'assiette de la servitude. Il appartiendra au juge civil de déterminer, cas échéant, si la constructrice est en droit d'obtenir ce consentement en vertu de la servitude. Celui-ci sera en mesure d'examiner librement l'application des art. 730 ss CC, par exemple l'art. 737 CC selon lequel le propriétaire bénéficiaire doit exercer son droit de la manière la moins dommageable (al. 2), tandis que le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (al. 3). d) En conclusion, en l'absence du consentement des recourants ou d'une décision du juge civil, la municipalité ne pouvait pas, même si son argumentation est digne d'intérêt, délivrer le permis de construire sollicité. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée.

E. 4

Vu l'issue du pourvoi, les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit à une indemnité à titre de dépens à la charge de la constructrice qui supportera également les frais de la cause. La demande d'assistance judiciaire des recourants s'avère ainsi sans objet.

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