

VD_OMNI AC.2014.0244 vom 3. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0244

FR: VD_OMNI AC.2014.0244 du 3 août 2016

IT: VD_OMNI AC.2014.0244 del 3 agosto 2016

Regeste

DROZ, SOCIETE DE PLACEMENTS FONCIERS SPF SA, OKHONIN/Municipalité de Lausanne, FONDATION EMILE ET ODETTE MOSER, Direction générale de l'environnement | Projet de construction d'un immeuble d'habitations collectives à Lausanne. La question du respect de la distance à la limite de propriété dépend de l'issue d'une procédure d'opposition à une nouvelle mensuration cadastrale (plan RF 73), qui modifie l'emplacement de la limite de propriété par rapport aux anciens plans. Il n'appartient pas au juge administratif de statuer à titre préjudiciel sur la procédure d'opposition pendante, qui peut, de plus, donner lieu à une contestation civile entre voisins. Les conditions qui permettent exceptionnellement à l'autorité administrative de statuer à titre préjudiciel sur des questions de droit privé ne sont pas remplies en l'espèce. Recours au TF rejeté par arrêt du 3 août 2016 1C_627/2015).

Erwägungen

E. 1

Les recours formés par Josiane Droz et crts, d'une part, ainsi que par la Société de placements fonciers SA d'autre part, ont été déposés en temps utiles et selon les formes requises par l'art. 79 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. I Recours de la Société de placements fonciers SPF SA (AC,2014.0244)

E. 2

ème éd., Berne 2005, n. 10 et 12 p. 114 s.; Häffelin / Müller, op. cit., n. 72 p. 17; cf. également ATF 4P.256/2004 du 26 janvier 2005, consid. 2.4.1). La jurisprudence et la doctrine admettent ainsi que l'autorité administrative doit parfois examiner, à titre préjudiciel, le respect de règles de droit privé. Il en va ainsi, en application des art. 104 et 108 LATC, du titre juridique pour l'équipement sur le terrain d'autrui et de l'accord du propriétaire tiers concerné par une construction chez lui (Jurisprudence rendue en 2005 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, Benoît Bovay et Denis Sulliger, in RDAF 2006 I p. 199 ss, n. 68 al. 1 p. 249, ainsi que les arrêts cités en page 250). La jurisprudence a toutefois précisé que 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). En outre, la solution qu'il donne à ces questions préjudicielles ne peut apparaître que dans les considérants de son arrêt et elle ne lie pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (arrêt AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 1a; RDAF 1993 p. 127ss; v. aussi l'arrêt AC.1993.0162 du 6 août 1993 consid. 1a et l'arrêt AC.1994.0288 consid. 4a). e) En l'espèce, le tribunal n'est pas en mesure d'examiner à titre préjudiciel le litige ayant pour objet la délimitation précise de la limite de propriété entre ces deux biens-fonds. Le tribunal constate que la position de la limite de

propriété séparant les parcelles nos 3046 et 3048 est effectivement incertaine, dès lors que des plans de situation établis à des époques différentes par des géomètres officiels reconnus mentionnent des limites différentes. Cette situation est regrettable et contraire au principe de la sécurité du droit. La divergence entre la limite de propriété résultant des plans de géomètres officiels établis entre 2005 et 2015 apparaît incompréhensible et le tribunal n'a pas les compétences nécessaires pour statuer à titre préjudiciel sur ce litige qui appartient tout d'abord à l'autorité administrative, par l'Office d'information du territoire et le département en charge de la mensuration officielle ainsi que du juge civil. Dans ces conditions, compte tenu de l'incertitude liée à la délimitation précise de la limite séparant les parcelles nos 3046 et 3048, le tribunal doit considérer que les bases permettant de délivrer le permis de construire ne sont pas remplies, dès lors qu'une incertitude existe sur la conformité du projet contesté aux règles sur la distance entre bâtiment et limite de propriété sur la façade sud du projet contesté et la limite sud litigieuse devant l'Office de l'information du territoire. Le recours doit donc être admis sur ce point et le permis de construire annulé pour ce motif.

E. 3

Le recours de la Société de placements fonciers SDF SA doit être admis et la décision municipale levant l'opposition de la recourante et délivrant le permis de construire doit être annulée. Le tribunal doit encore statuer sur la répartition des frais et dépens (art. 91 et 99 LPA-VD). Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée de supporter les frais et dépens (arrêt AC.2014.0320 du 18 septembre 2015 consid. 9, et RDAF 1994 p. 324). Il y a donc lieu de mettre à la charge de la fondation constructrice les dépens en faveur de la société recourante, la commune de Lausanne n'ayant pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD). En ce qui concerne les frais de justice, il est vrai que la fondation constructrice poursuit un but d'utilité publique. Mais la pratique récente du tribunal ne montre pas que les fondations soient habituellement exonérées de l'émolument judiciaire lorsqu'elles n'obtiennent pas gain de cause devant la CDAP (arrêts GE.2011.0047 du 2 décembre 2012; GE.2013.0120 du 26 novembre 2014; GE.2015.0063 du 22 mai 2015). II Recours Josiane Droz et consorts (AC.2014.0256)

E. 4

Le tribunal constate que le permis de construire doit être annulé à la suite de l'admission du recours de la Société de Placements fonciers SA, de sorte que le recours formé par Josiane Droz n'a plus d'objet. Compte tenu de l'issue incertaine de ce recours, les dépens seront compensés et les frais de justice laissés à la charge de l'Etat.

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