

VD_OMNI AC.2014.0396 vom 20. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0396

FR: VD_OMNI AC.2014.0396 du 20 janvier 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0396 del 20 gennaio 2015

Regeste

BEAUSIRE, FATIO, BEAUSIRE BAILLIF /Municipalité d'Ependes, GLAUSER | Le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies. Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers. Les moyens tirés de l'inobservation du droit privé, en particulier du CRF, sont ainsi irrecevables devant la CDAP (rappel de jurisprudence). Les recourantes n'établissant pas que le projet violerait des dispositions de la LATC ou de toute autre législation relevant de la compétence de la CDAP, la décision contestée est bien fondée. Recours rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Erwägungen

E. 1

Les recourantes sont propriétaires de la parcelle 370, contiguë au bien-fonds destiné à la construction litigieuse. Elles disposent ainsi de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours est dès lors recevable sous cet angle.

E. 2

Sur le fond, les recourantes s'en prennent aux ouvertures prévues sur la façade, respectivement la toiture de l'immeuble litigieux, côté Est, à proximité immédiate de leur parcelle. a) Plus précisément, les recourantes relèvent que le Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41) prévoit à son art. 14, intitulé " vues droites ", qu' " on ne peut établir de vues droites ou fenêtres, ni balcons ou autres semblables saillies sur le fonds de son voisin, s'il n'y a pas trois mètres de distance. " Elles affirment à ce propos que le projet de transformation querellé prévoit trois fenêtres au rez-de-chaussée côté Est, donnant sur leur parcelle, à une distance ne respectant pas les trois mètres exigés par le CFR. Ces fenêtres sont certes opaques mais elles peuvent de l'avis des recourantes être ouvertes, de sorte qu'elles ne respectent pas l'art. 14 CFR. Empêcher l'ouverture de ces fenêtres permettrait d'observer l'art. 14 CFR, mais conduirait à une violation de l'art. 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), les pièces concernées ne pouvant dès lors plus être aérées à suffisance. Toujours selon les recourantes, la même problématique se pose au niveau supérieur du bâtiment. Enfin, les recourantes considèrent que la municipalité ne peut fermer les yeux sur des dispositions de droit privé, qui ont pour conséquence de rendre les locaux prévus non réglementaires à l'aune du droit public. Par analogie, une parcelle enclavée est inconstructible au sens du droit public si elle ne dispose pas d'accès fondé sur une servitude de droit privé. b) En statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit s'assurer que les règles du droit public des

constructions sont respectées, en particulier si le bien-fonds est équipé pour la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui (notamment les accès) sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Selon la jurisprudence, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (arrêts AC.2005.0108 du 8 juin 2006 et AC.2006.0011 du 18 août 2006). Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 4; AC.1994.0038 du 16 juin 1995; voir aussi, en ce qui concerne le grief du propriétaire du fonds dominant consistant à dénoncer une éventuelle atteinte à l'exercice de sa servitude par des travaux exécutés sur le fond servant, arrêts AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 3; AC.2013.0204 du 30 septembre 2013 consid. 2c/bb; AC.2011.0205 consid. 4 du 24 septembre 2012; AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a et les références). Les moyens tirés du non-respect du droit privé, en particulier du Code rural et foncier, sont ainsi irrecevables devant le tribunal de céans (AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 6; AC.2003.0072 du 28 novembre 2003 consid. 2 traitant spécifiquement de l'art. 14 CRF). c) L'argumentation des recourantes ne permet pas de s'écarter de cette jurisprudence. Il en découle que leur grief tenant à une violation de l'art. 14 CRF est irrecevable dans la présente procédure de droit public. Pour le surplus, les recourantes n'établissent pas que la parcelle 112 destinée à la construction querellée ne serait pas équipée au sens de l'art. 104 LATC, ni que le projet violerait des dispositions de cette loi ou de toute autre législation relevant de la compétence de la CDAP. La décision contestée est par conséquent bien fondée.

E. 3

Dans ces conditions, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision attaquée doit être confirmée. Le recours étant manifestement dénué de chances de succès, il convient de statuer selon la procédure rapide de l'art. 82 LPA-VD. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la Commune d'Ependes, dont le mandataire s'est limité, à la requête du tribunal, à déposer le dossier de la cause.

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