

VD_OMNI AC.2025.0206 vom 29. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0206

FR: VD_OMNI AC.2025.0206 du 29 janvier 2026

IT: VD_OMNI AC.2025.0206 del 29 gennaio 2026

Regeste

A. _____/Municipalité d'Aubonne | Recevabilité du recours (c. 1). Pas de violation du droit d'être entendu en lien avec l'appréciation anticipée des preuves par la CDAP (c. 2) ou la motivation de la décision (c. 3). Le morcellement conduisant à la création d'une parcelle de près de 600 m², de forme carrée mais inconstructible, n'est pas insolite/constitutif d'abus de droit. La municipalité devait donc autoriser le fractionnement souhaité au bénéfice d'une mention au sens de l'art. 83 LATC (c. 4-5).

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. Il se prononce en application des dispositions de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) concernant le recours de droit administratif (art. 92 ss LPA-VD). La Municipalité a communiqué aux représentants de la recourante par courriel un premier refus de fractionnement en date du 14 novembre 2024, puis un second refus en date du 26 novembre 2024. Ces courriels, consécutifs à une décision prise dans une séance de Municipalité, ne comportaient toutefois aucune motivation et n'étaient pas formellement signés par la Municipalité. Le plan cadastral établi par le géomètre et signé par la Municipalité le 5 novembre 2024 pour valoir refus de fractionnement figure bien au dossier, mais rien n'indique qu'il aurait été transmis à la recourante. Ces éléments contreviennent à l'art. 42 al. 1 let. c, e et f LPA-VD, qui prévoit que la décision contient, en termes claires et précis, les motifs sur lesquels elle s'appuie, la signature, ainsi que l'indication des voies de droit. Une nouvelle communication a été effectuée le 13 mars 2025, adressée à l'époux de A. _____, qui ne comportait toutefois toujours pas de motivation. Le 18 juin 2025, la Municipalité est entrée en matière sur la demande de réexamen du 5 mai 2025 et a rendu une nouvelle décision adressée à A. _____ respectant les conditions formelles précitées, en particulier en termes de motivation (voir consid. 3 ci-dessous). Le délai pour contester la décision municipale a valablement commencé à courir depuis cette date. Déposé dans le délai de trente jours de l'art. 95 LPA-VD, le recours a donc été formé en temps utile. Ce point n'est d'ailleurs pas contesté. La recourante, propriétaire du bien-fonds concerné, a manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le contenu du mémoire répond aux exigences formelles de l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante a sollicité diverses mesures d'instruction. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; RS 101.01), comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les

éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 145 I 167 consid. 4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'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 145 I 167 consid. 4.1, et les arrêts cités; cf. aussi arrêts TF 1C_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 2.1; 1C_576/2020 du 1^{er} avril 2021 consid. 3.1). b) La recourante a requis la production du projet de nouveau plan d'affectation communal (PACom) et l'audition de la géomètre qu'elle a mandatée pour réaliser les démarches de fractionnement en cause. La nouvelle planification communale n'est pas aboutie et n'a pas encore été mise à l'enquête publique. Son contenu n'est en réalité pas déterminant pour trancher le présent litige, tel que cela résulte des considérations qui suivent. Quant à l'audition de la géomètre mandatée, on ne perçoit pas quels éléments factuels supplémentaires utiles celle-ci pourrait apporter à la procédure et la recourante ne l'explique pas. S'agissant d'une procédure écrite, la recourante a eu tout loisir d'exposer dans ses actes les éléments nécessaires à la compréhension de sa position juridique, de sorte que le Tribunal s'estime suffisamment renseigné pour statuer sur la base des éléments au dossier. Il ne sera donc pas donné de suite à la demande de mesures d'instruction complémentaires.

E. 3

La recourante invoque dans un premier grief que la décision querellée est insuffisamment motivée. La Municipalité ne préciserait pas quels seraient les motifs de refus du projet de fractionnement, la simple référence à l'art. 83 LATC étant insuffisante. a) D'après l'art. 42 al. 1 LPA-VD, la décision contient notamment l'indication des faits, des règles juridiques et des motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c). Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst-VD comprend également le droit pour le justiciable d'obtenir une décision motivée, afin qu'il puisse la comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. L'autorité doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (cf. ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183; 138 I 232 consid. 5.1 p. 237). b) En l'espèce, la motivation de la décision est peut-être un peu sommaire sur certains aspects, mais on comprend clairement que le motif du rejet du projet de fractionnement est qu'il serait incompatible avec l'art. 83 LATC, qui proscrie un tel fractionnement s'il rend une construction non réglementaire. Certes les violations du règlement communal ne sont pas explicitées dans la décision, la Municipalité se contentant de citer des articles du RPE, mais la Municipalité a en réalité fondé principalement sa décision sur d'autres motifs, tel que le caractère insolite du fractionnement et le prétendu abus de droit qu'il représenterait. Le contenu de la décision entreprise n'a pas empêché recourante de comprendre la portée de la décision et de formuler des griefs à son encontre dans le cadre du présent recours. Au demeurant, même si la motivation de la décision devait être considérée insuffisante, le vice a été réparé dans le cadre de la procédure de recours, la Cour de céans contrôlant librement

l'état de fait et les considérants juridiques. Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée a en effet complété sa motivation et la recourante a pu se déterminer sur cette réponse dans le cadre de la réplique qu'elle a déposée. Le grief de violation du droit d'être entendu doit donc être rejeté.

E. 4

La Municipalité estime que les conditions de l'art. 83 LATC pour admettre un fractionnement ne sont pas remplies. a) L'art. 83 LATC, intitulé "fractionnement", a la teneur suivante: 1 Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. 2 La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause. Cette disposition du droit public cantonal prévoit ainsi qu'avant de demander au registre foncier de procéder aux inscriptions requises pour le fractionnement d'une parcelle bâtie, le propriétaire foncier doit obtenir une décision de la municipalité. Il peut s'agir d'une simple et brève décision en constatation, si le fractionnement n'a pas pour effet de rendre une construction existante non réglementaire (singulièrement lorsque, avec le nouvel état de propriété, les distances minimales aux limites sont toujours garanties, ou encore si les indices d'utilisation ou d'occupation du sol sont toujours observés). Si la modification de limite prévue affecte le caractère réglementaire d'un bâtiment existant, la municipalité doit rendre une décision indiquant si l'atteinte peut être corrigée en grevant d'une restriction de la propriété une parcelle contiguë; elle signera le cas échéant la réquisition de mention indiquant l'objet et l'étendue de cette restriction. Dans une troisième hypothèse, si la municipalité considère que l'atteinte engendrée par le déplacement de limites ne peut être corrigée ou qu'à tout le moins la correction envisagée n'est pas propre à supprimer l'atteinte dans son entier, elle s'opposera à la modification projetée et refusera de signer la réquisition de mention (cf. Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, RDAF 1991 p. 400 ss, 407; cf. aussi CDAP AC.2022.0398 du 17 novembre 2023 consid. 6a/bb). b) Dès lors qu'elle constitue un droit fondamental, la propriété ne peut être restreinte qu'aux conditions de l'art. 36 Cst., aux termes desquelles la restriction doit reposer sur une base légale - respectivement sur une loi au sens formel si la restriction est grave - (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). La faculté de diviser un fonds résulte du droit de disposer librement de sa propriété (art. 641 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210]). Le pouvoir de diviser un fonds est donc en principe acquis à chaque propriétaire. Il peut toutefois être restreint par l'ordre juridique (Josette Moullet Auberson, La division des biens-fonds, thèse Fribourg, 1993, p. 19). Tel est notamment le cas des restrictions de droit public (art. 702 CC). La mention prévue par l'art. 83 LATC ("Anmerkung" en allemand) porte sur une restriction de la propriété fondée sur le droit public cantonal (art. 962 al. 1 du CC), grevant les parcelles mises à disposition en vue de corriger intégralement l'atteinte portée au règlement (cf. TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2 avec renvoi à Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, in: RDAF 1991 p. 400 ss, p. 403; voir aussi Denis Piotet, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, in Droit de la construction 2000, p. 39; Fabien Andrey, Le transfert d'indices de constructibilité, thèse,

Berne 2022, p. 153 ss; arrêts AC.2005.0069 du 31 octobre 2005 consid. 2; voir aussi CDAP AC.2022.0317, AC.2022.0321 précité consid. 3a/ee; AC.2020.0146 du 10 novembre 2020 consid. 3b/bb; AC.2004.0199 du 19 juillet 2005 consid. 2). En vertu de l'art. 129 al. 1 let. g de l'ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF; RS 211.432.1), les restrictions de droit public cantonal concernant le droit des constructions doivent faire l'objet d'une mention. Une mention consiste en une indication signalant dans le grand livre du registre foncier un rapport juridique (de nature privée ou publique) qui est en relation avec l'immeuble, mais dont l'existence n'est en principe pas liée au registre foncier. L'effet d'une mention au registre foncier n'est en principe ni constitutif au sens de l'art. 971 CC, ni déclaratif; il consiste uniquement à informer de l'existence du rapport juridique concerné. Positivement, cela signifie que, conformément à l'art. 970 al. 4 CC applicable par analogie, "nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au registre foncier". Le but premier de la mention est de détruire la bonne foi du tiers se prévalant de son ignorance de l'existence d'un rapport de droit. Négativement, il en résulte que la mention n'a pas de conséquence sur le rapport juridique en question; l'existence et le contenu de celui-ci sont indépendants de la mention. L'omission ou la radiation de la mention n'a aucun effet sur le rapport juridique indiqué. Inversement, ce n'est pas parce qu'il y a mention que le rapport juridique est toujours d'actualité. Corollairement, le principe de la foi publique ne s'applique pas aux mentions. Un tiers ne peut inférer de l'absence de mention l'inexistence du rapport de droit ni, inversement, déduire de la présence d'une telle mention l'existence du rapport de droit (Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, 6 e éd., 2019, § 19 ch. 1122 ss, sp. 1130-1131, et tome II, 5 e éd., 2020, § 52 ch. 2855 ss; Jean-Christophe Delafontaine, *La mention au registre foncier: étude de droit privé fédéral et vaudois*, thèse Lausanne 1999, p. 17 ss; Henri Deschenaux, *Le registre foncier, Traité de droit privé suisse*, vol. V, t. II, 2, 1983, p. 586 s.; ATF 124 III 211 consid. 1a). c) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2; ATF 109 Ia 188 consid. 3). Les objectifs de l'aménagement du territoire consistant à maintenir une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti (cf. art. 1 et 3 LAT) doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle. C'est pour cette raison que l'on admet qu'un transfert des possibilités de bâtir est possible, pour autant que le transfert s'effectue entre deux parcelles contiguës et que la surface mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (arrêt TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.2). L'inscription d'une mention de l'art. 83 LATC a pour but de corriger l'atteinte aux règles de la zone en cas de modification des limites de parcelles. Le fait que des constructions existantes soient d'ores et déjà non réglementaires est sans incidence sous l'angle de l'art. 83 LATC, puisque, selon son texte clair, cette disposition concerne exclusivement l'hypothèse où la non-réglementarité est la conséquence du fractionnement (CDAP AC.2010.0211 du 8 mars 2011 consid. 1b). Raymond Didisheim précise ce qui suit (op. cit., p. 401): " Inapplicable aux terrains non bâtis, dont les limites peuvent en conséquence être librement déplacées même si une telle opération a pour effet de les rendre inconstructibles, l'article 83 LATC ne concerne pas non plus les parcelles bâties, lorsque la modification de limites projetée n'affecte pas la réglementation de la ou des constructions qui y sont implantées; ou lorsqu'elle n'aggrave pas l'atteinte existante, s'agissant d'un ouvrage déjà contraire au droit. Si, par suite d'une modification de limites, une construction jusqu'alors

réglementaire le reste désormais en vertu d'une disposition dérogatoire, elle échappera également à l'article 83 LATC. Dans les hypothèses envisagées ci-dessus, les modifications de limites ne sont subordonnées matériellement à aucune condition. Formellement, elles requièrent cependant le consentement de la municipalité lorsque l'une au moins des parcelles en cause est bâtie ". L'art. 83 LATC est également applicable par analogie, selon la jurisprudence, au fractionnement ou à la modification des limites d'une parcelle qui n'est pas bâtie, mais sur laquelle un projet de construction a été mis à l'enquête, lequel n'est pas réglementaire – sans la mention correctrice – dans les nouvelles limites (ou parce qu'il ne respecte pas la distance minimale entre construction et limite de propriété; CDAP AC.2023.0020 du 9 janvier 2024 consid. 3b; AC.2022.0317, AC.2022.0321 du 18 décembre 2023 consid. 3a/ee et les références citées). Le Tribunal administratif (auquel a succédé la CDAP) avait déjà relevé que le fractionnement de parcelles non bâties ou pour lesquelles un permis de construire n'est pas demandé est licite, même si la surface minimum de parcelle fixée par le règlement n'est pas respectée (AC.1993.0057 du 21 avril 1994 consid. 4). Selon la jurisprudence, il apparaît en outre douteux qu'une municipalité puisse s'opposer à une demande de fractionnement au motif que l'on créerait des parcelles trop petites pour accueillir des constructions conformes à la zone (AC.2010.2011 du 8 mars 2011 consid. 9). Si l'atteinte à la réglementation peut être intégralement corrigée par une mention au sens de l'art. 83 LATC, la municipalité sera tenue de signer la réquisition de mention accompagnant la demande de fractionnement au registre foncier (Didisheim, op. cit., p. 407). A défaut d'atteinte au règlement communal, aucune base légale ne permet à la municipalité de refuser l'autorisation de fractionnement (AC.2008.0287 du 22 janvier 2009 consid. 1b). La jurisprudence admet qu'un fractionnement de parcelles puisse avoir une géométrie particulière, voire qu'il en résulte que l'une d'elles soit constituée d'excroissances singulières. Les fractionnements et déplacements de limites ne doivent cependant pas être insolites au point de constituer un abus de droit (CDAP AC.2020.0298 du 5 juillet 2021 consid. a/bb; AC.2022.0244 du 2 décembre 2022 consid. 2a). Dans un arrêt AC.2016.0137 du

E. 6

Il découle de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision entreprise annulée. La cause sera renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision, au sens des considérants du présent arrêt (cf. art. 90 al. 2 LPA-VD cum art. 99 LPA-VD). La Municipalité, qui succombe, sera tenue d'assumer les frais de la cause (cf. art. 49 LPA-VD). La recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge de la Commune d'Aubonne (art. 55 LPA-VD).

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