

# **BGer 1C\_187/2025 vom 27. Januar 2026**

Bundesgericht, 2026-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_187\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_187_2025)

FR: TF 1C\_187/2025 du 27 janvier 2026

IT: TF 1C\_187/2025 del 27 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions et de l'aménagement du territoire, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente. En tant que destinataire de la décision attaquée qui confirme le refus de constater la nullité d'une autorisation de construire, ainsi que d'ouvrir une procédure de remise en état des lieux de la parcelle n° 1546, la recourante a qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Les autres conditions de recevabilité sont remplies si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 al. 1 LTF, la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits qui importent pour le jugement de la cause que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, ce qu'il lui appartient de démontrer par une argumentation répondant aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF, respectivement de l'art. 106 al. 2 LTF. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (cf. ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3; 142 III 364 consid. 2.4; 139 II 404 consid. 10.1).

Dans son écriture, la recourante présente plusieurs éléments de fait qui s'écartent des faits établis dans l'arrêt attaqué ou les complètent, sans indiquer, respectivement démontrer que ceux-ci seraient manifestement inexacts ou arbitraires. Elle ne formule ainsi aucune critique de l'établissement des faits recevable au regard des exigences de motivation précitées. Les allégués de fait qui ne ressortent pas de la décision entreprise sont dès lors irrecevables.

### **E. 3**

Dans un premier moyen intitulé "violation de l'art. 22 al. 1 LAT et violation de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.)", la recourante se plaint du fait que les autorisations de construire n'auraient pas été requises par le propriétaire de l'immeuble. Elle invoque le non-respect des règles sur le consentement des propriétaires d'étages s'agissant d'une PPE et affirme que cette irrégularité entraînerait la nullité des permis de construire délivrés.

#### **E. 3.1.1**

Aux termes de l' art. 22 LAT , aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). Pour qu'une autorisation soit délivrée, la construction ou l'installation doit en principe être conforme à l'affectation de la zone et le terrain équipé (al. 2 let. a et b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

Si un projet de construction satisfait aux prescriptions légales, il existe en principe, en vertu du droit fédéral, un droit à l'octroi du permis de construire (cf. ATF 131 II 103 consid. 3.3; arrêts 1C\_432/2021 du 27 juillet 2022 consid. 3.1.1; 1C\_670/2021 du 5 avril 2022 consid. 4.1; 1C\_367/2016 du 7 février 2017 consid. 8.5; 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 5). Le maître d'ouvrage doit donc avoir la possibilité de déposer une demande de permis de construire et de la faire examiner sur le fond (cf. arrêts 1C\_79/2024 du 19 septembre 2025 consid. 4.2; 1C\_432/2021 précité consid. 3.1.1).

La procédure d'autorisation de construire a pour but de déterminer si le projet de construction est conforme aux prescriptions de droit public. La personne du requérant de l'autorisation, en particulier son droit de construire au regard du droit civil, n'est ainsi pas au premier plan de l'examen réalisé par l'autorité de police des constructions; le droit de disposition du requérant sur un bien-fonds n'est, le cas échéant, examiné que *prima facie* (cf. arrêts 1C\_79/2024 précité consid. 4.2; 1C\_393/2024 du 12 mars 2025 consid. 3.3; 1C\_143/2022 du 28 mai 2024 consid. 2.5 et les réf.).

### **E. 3.1.2**

Selon la jurisprudence constante, la nullité absolue ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement décelables et pour autant que sa constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit ( ATF 148 IV 445 consid. 1.4.2; 147 IV 93 consid. 1.4.4; 147 III 226 consid. 3.1.2; 146 I 172 consid. 7.6; 145 IV 197 consid. 1.3.2; 145 III 436 consid. 4; 144 IV 362 consid. 1.4.3). Sauf dans les cas expressément prévus par la loi, il ne faut admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Entrent avant tout en considération comme motifs de nullité l'incompétence fonctionnelle et matérielle de l'autorité appelée à statuer, ainsi qu'une erreur manifeste de procédure ( ATF 149 IV 9 consid. 6.1; 145 IV 197 consid. 1.3.2; 143 III 495 consid. 2.2; 138 II 501 consid. 3.1). La nullité d'une décision peut toutefois être constatée d'office en tout temps ( ATF 145 III 436 consid. 3; 137 I 273 consid. 3.1 et 132 II 342 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

Il ressort des constatations de fait de l'arrêt cantonal que la PPE en question, constituée par B. \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1546 et comportant 25 parts d'étages, a été inscrite au Registre foncier le 19 juin 1979 et que, lorsque le prénommé a requis et obtenu en 1979 l'autorisation de bâtir pour son projet de construction, il était l'unique propriétaire du bien-fonds n° 1546. L'arrêt cantonal indique également que les parts de PPE ont ensuite été acquises dès 1986 et jusqu'en 2011.

La cour cantonale a ensuite constaté qu'il existait certes des différences entre l'implantation et la composition effective de certaines unités d'étages et les informations ressortant du plan de répartition établi en 1979, avant la construction des bâtiments. Elle a cependant souligné que le plan de répartition litigieux correspondait à un projet (cf. art. 69 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier du 23 septembre 2011 [ORF; RS 211.432.1]) et que, selon la

jurisprudence et la doctrine, un plan de répartition était dépourvu de portée juridique, technique ou cadastrale (cf. ATF 132 III 9 consid. 3.3; 118 II 291 consid. 3a; cf. AMÉDÉO WERMELINGER, La propriété par étages, 4e éd. 2021, n

os 70 et 71 ad art. 712d CC ). Selon l'instance précédente, le plan de répartition litigieux n'avait donc pas à être examiné par la commune à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. L'instance précédente a considéré que la problématique d'une divergence entre le plan de répartition et la situation actuelle de la parcelle n° 1546 relevait du droit privé.

### **E. 3.3**

Dans son écriture, la recourante se plaint du fait que l'implantation de certaines constructions ne correspondrait pas au plan de répartition de la PPE établi en 1979. Sur la base de ce document, elle affirme que certains propriétaires d'étages auraient érigé des constructions non pas sur leur unité d'étage, mais sur des parties communes, voire sur des unités d'étages voisines. La recourante soutient que les autorisations de construire, ultérieures à celle délivrée à B. \_\_\_\_\_ en 1979, "n'ont pas fait l'objet d'une identification concrète du titulaire du droit de disposer du bien-fonds, avec pour conséquence que les autorisations de construire sont nécessairement nulles puisque les autres membres de la PPE n'y ont pas concouru". Elle se plaint ainsi du non-respect des règles sur le consentement des autres propriétaires d'étages, à tout le moins pour ce qui concerne les transformations qui auraient eu lieu sur des parties communes. Au vu de ces éléments, la recourante estime qu'une remise en état s'imposerait et qu'une régularisation de la situation au regard des droits réels devrait être mise en oeuvre par la commune.

L'argumentation de la recourante est pour le moins confuse et on peine à comprendre en quoi consiste la remise en état des lieux et la régularisation de la situation au regard des droits réels qu'elle demande. La recourante se plaint de la nullité de certaines autorisations de construire et semble viser les constructions n

os 4, 5, 6, 11, 12, 25 et 26, mais elle ne donne pas plus de détails. Elle ne précise pas non plus quelle conséquence tirer de la nullité dont elle se prévaut. Sa critique apparaît dans cette mesure largement irrecevable. De plus, la recourante fonde son argumentation en grande partie sur des faits qui s'écartent des constatations de l'instance précédente et les complètent, sans qu'il soit indiqué ni démontré que celles-ci seraient manifestement inexactes ou arbitraires. Par exemple, la recourante s'écarte de manière appellatoire de l'état de fait retenu par l'instance précédente lorsqu'elle affirme que les chalets auraient été érigés au fil du temps entre 1986 et 2011. Certes, dans la mesure où la commune n'est plus en possession de l'autorisation de construire de 1979 délivrée à B. \_\_\_\_\_, on ignore le contenu exact de ce document. La cour cantonale pouvait néanmoins de manière soutenable, au vu des pièces figurant au dossier, retenir que B. \_\_\_\_\_ avait été autorisé à réaliser son projet qu'il avait mis à exécution entre 1979 et 1986 et que les différents lots de la PPE - créée en 1979 - avaient été acquis depuis 1986 jusqu'à 2011. La commune a d'ailleurs produit un extrait d'un plan topographique (issus du site Internet

[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch) - voyage dans le temps - année 1986), repris par la recourante, duquel il ressort que les chalets avaient déjà été réalisés en 1986, à l'exception toutefois de deux annexes.

Cela étant, l'argumentation de la recourante devrait de toute façon être écartée. Comme mentionné ci-dessus (consid. 3.1.1), la procédure d'autorisation de construire a pour objectif

d'examiner si le projet de construction est conforme aux dispositions légales et réglementaires de droit public. L'identité du requérant de l'autorisation est d'autant moins déterminante en l'espèce que les chalets - visés par la recourante - ont été érigés il y a de nombreuses années, ce que cette dernière ne remet pas en cause. Par ailleurs, quoi qu'en pense la recourante, l'instance précédente pouvait à juste titre considérer que l'autorité communale en matière de police des constructions n'avait pas à examiner le plan de répartition litigieux lors de la délivrance du permis de construire. La cour cantonale peut également être suivie lorsqu'elle considère que les arguments de droit privé avancés par la recourante n'entraîneraient, quoi qu'il en soit, pas la nullité de l'autorisation de construire.

La critique de la recourante doit donc être rejetée dans la mesure où elle est recevable.

#### **E. 4**

Enfin, en lien avec les griefs tirés de la violation des art. 15a et 19 LAT, ainsi que de l'art. 26 Cst., la recourante ne présente aucune argumentation recevable, au regard des exigences de motivation découlant de l'art. 42 al. 2 LTF (cf. ATF 142 I 99 consid. 1.7.1), respectivement de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 148 II 392 consid. 1.4.1; 142 I 99 consid. 1.7.1; 143 IV 500 consid. 1.1). Cela étant, rien dans les explications strictement appellatoires et difficilement compréhensibles de la recourante ne commande de revenir sur l'appréciation de la cour cantonale; il peut être renvoyé aux considérants explicites et convaincants de l'instance précédente sur ces points (cf. arrêt attaqué consid. 4 et 5; art. 109 al. 3 LTF).

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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