

# **BGer 1C\_267/2025 vom 13. Januar 2026**

Bundesgericht, 2026-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_267\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_267_2025)

FR: TF 1C\_267/2025 du 13 janvier 2026

IT: TF 1C\_267/2025 del 13 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, 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 qualité pour agir de la communauté des copropriétaires par étages et des copropriétaires à titre individuel a été reconnue à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral dans le domaine de la police des constructions et de l'aménagement du territoire (cf. arrêts 1C\_180/2024 du 19 août 2025 consid. 1.1 et 1.3; 1C\_65/2021 du 24 juin 2021 consid. 1.2; 1C\_32/2017 du 6 mars 2018 consid. 1.2; 1C\_490/2015 du 15 avril 2016 consid. 1.2; 1C\_423/2011 du 2 avril 2012 consid. 2.2).

Dans le cas d'espèce, la CDAP a toutefois estimé qu'était douteuse la régularité de l'opposition formée le 27 mars 2024 au nom "de la Communauté des copropriétaires par étage A. \_\_\_\_\_ et à toutes fins utiles des copropriétaires à titre individuel", faute notamment pour l'avocat mandaté d'avoir désigné nommément les propriétaires d'étages et d'avoir produit un document attestant de la décision de la communauté des propriétaires d'étages prise à la majorité requise. Pour ces mêmes motifs, la CDAP a laissé indécise la question de la qualité pour recourir des recourants, vu le sort à réserver aux griefs sur le fond. Il peut en aller de même devant le Tribunal fédéral, dès lors que le présent recours est de toute façon mal fondé et doit être rejeté.

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière. Toutefois, les pièces nouvelles produites en annexe du mémoire de recours, qui ne se trouvent pas déjà au dossier de la cause, sont irrecevables (art. 99 al. 1 LTF).

### **E. 2**

Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus, la cour cantonale n'ayant pas donné suite à leur requête d'inspection locale.

#### **E. 2.1**

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire et de faire administrer les preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'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, il a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1). Un tel refus de

mesure probatoire par appréciation anticipée ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral qu'en invoquant l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) de manière claire et détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 149 III 81 consid. 1.3; 146 III 73 consid. 5.2.2; 144 II 427 consid. 3.1.3).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la cour cantonale a rejeté la demande d'inspection locale s'estimant suffisamment renseignée par le dossier, en particulier les plans soumis à l'enquête publique; de surcroît, les lieux pouvaient également être observés sur la photographie produite par les recourants et sur les images disponibles sur le site internet de l'État de Vaud. Elle a estimé que ces éléments lui permettaient de se représenter la construction projetée et d'en apprécier pleinement l'impact. Face à cette motivation, les recourants se contentent d'affirmer que, au vu des transformations projetées, il ne serait pas possible, sans s'être rendu sur place, de considérer qu'il n'y aurait aucun impact ou un impact négligeable pour les voisins. Ce faisant, ils n'expliquent pas, conformément aux exigences accrues de motivation rappelées ci-dessus, en quoi le refus de l'instance précédente serait arbitraire. Leur critique est donc irrecevable. Au demeurant, comme on le verra ci-après, les questions qui se posaient pouvaient être résolues sur la base des éléments versés au dossier, de sorte qu'il n'était pas arbitraire de refuser l'administration de ce moyen de preuve. Le grief doit dès lors être écarté.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent d'une application arbitraire de l'art. 80 LATC et d'une violation de l' art. 22 LAT . Ils invoquent également une violation de la garantie de la propriété prévue par l' art. 26 Cst. Sur ce dernier point, ils ne formulent toutefois aucune critique recevable répondant aux exigences accrues de motivation imposées par l' art. 106 al. 2 LTF en matière de griefs constitutionnels ( ATF 138 I 171 consid. 1.4 et les arrêts cités).

#### **E. 3.1**

L'édification ou la modification d'une construction ou d'une installation nécessite une autorisation de l'autorité compétente ( art. 22 al. 1 LAT ), délivrée si celle-ci est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé ( art. 22 al. 2 let. a et b LAT ). L' art. 22 al. 3 LAT précise que le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

L'art. 80 LATC prévoit que les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (al. 1); leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, les travaux ne devant pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2); les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits, sauf destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans à certaines conditions (al. 3).

#### **E. 3.2**

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal ( art. 95 LTF ). Il examine en revanche sous l'angle de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (

ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable ( ATF 148 II 465 consid. 8.1; 148 I 145 consid. 6.1).

Dans ce contexte, il incombe à la partie recourante d'exposer une argumentation spécifique qui réponde aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 149 III 81 consid. 1.3; 146 I 62 consid. 3).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, la cour cantonale a jugé que les travaux en cause relevaient de la transformation lourde et de l'agrandissement du bâtiment existant et non pas de la reconstruction, de sorte qu'ils pouvaient sur le principe bénéficier de l'art. 80 al. 2 LATC.

Les recourants critiquent cette appréciation. Ils considèrent que le projet litigieux constituerait une nouvelle construction prohibée par l'art. 80 LATC. Ils se prévalent de l'augmentation importante de la surface bâtie, de la surface habitable et du volume, ainsi que de la modification des ouvertures en façade et du montant des travaux. Par cette argumentation, largement appellatoire, les recourants ne parviennent pas à démontrer que la motivation de l'arrêt attaqué est insoutenable. Ils ne s'en prennent pas aux motifs pour lesquels la cour cantonale a considéré que le projet constituait une transformation lourde et un agrandissement du bâtiment existant. Ils ne remettent en particulier pas en cause le constat de l'instance précédente selon lequel plusieurs éléments essentiels du bâtiment étaient maintenus, en particulier l'intégralité de la façade nord, ainsi que les façades ouest et est en partie, de même que la dalle du rez-de-chaussée en grande partie. Les recourants ne contestent pas non plus que le bâtiment existant ne sera agrandi qu'à l'opposé de leur bien-fonds, à savoir au sud et à l'est (l'agrandissement à l'est étant de plus en grande partie enterré) et que, concernant la partie nord-ouest du bâtiment, les transformations s'inscriront dans le volume existant, qui demeurera inchangé, sous réserve de l'isolation des façades et de la toiture. En réponse aux griefs formulés par les recourants, la CDAP a notamment pris soin d'exposer que l'accroissement important de la surface habitable est dû en grande partie à l'excavation réalisée et à la création d'un étage supplémentaire au niveau inférieur de la construction (niveau rez-de-jardin). Au vu des plans figurant au dossier, n'apparaît pas non plus insoutenable le fait de considérer que l'augmentation de volume n'est pas sans rapport avec le volume du bâtiment actuel.

Au regard de ces éléments, l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle le projet consiste bien en une transformation lourde et un agrandissement du bâtiment existant et qu'il entre ainsi dans le champ d'application de l'art. 80 al. 2 LATC n'apparaît pas

choquante.

### **E. 3.4**

Il n'est pas contesté que le projet ne respecte pas l'art. 81 RPGA, selon lequel la surface du bâtiment principal ne doit pas être inférieure à 80 m<sup>2</sup>. La surface actuelle du bâtiment est en effet de 46 m<sup>2</sup> et elle passera à 66 m<sup>2</sup> après la réalisation des travaux. La cour cantonale a considéré que le projet litigieux pouvait néanmoins être autorisé en application de l'art. 80 al. 2 LATC.

Les recourants se limitent, dans leur écriture, à affirmer que la transformation et l'agrandissement du bâtiment existant ne serait pas possible dès lors que la surface du bâtiment principal transformé resterait inférieure aux 80 m<sup>2</sup> imposés par l'art. 81 RPGA. Une telle argumentation, largement appellatoire, ne démontre pas en quoi l'arrêt entrepris serait insoutenable, dans ses motifs et dans son résultat. En l'occurrence, les instances précédentes ont tout d'abord constaté que l'art. 81 RPGA a pour but une utilisation plus rationnelle des terrains constructibles, en empêchant la réalisation de bâtiments trop petits sur des parcelles qui pourraient en accueillir de plus grands, et qu'il n'avait donc pas pour objectif de protéger le voisinage, contrairement aux règles relatives aux distances aux limites et à la hauteur des bâtiments par exemple. La cour cantonale pouvait ainsi de manière soutenable estimer qu'il n'y avait pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation communale, mais bien une diminution puisque l'augmentation de la surface du bâtiment induite par les travaux projetés permettra de s'approcher davantage de la surface minimale de 80 m<sup>2</sup> exigée pour le bâtiment principal par l'art. 81 RPGA. L'appréciation de l'instance précédente apparaît d'autant moins arbitraire qu'elle a constaté que l'exiguïté de la parcelle et sa forme allongée ne permettrait pas, quoi qu'il en soit, d'atteindre la surface minimale requise pour le bâtiment principal. Ce moyen doit donc également être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 3.5**

En lien avec la problématique du respect de la distance minimale de six mètres à la limite de propriété prescrite par l'art. 82 RPGA, la CDAP a exposé de manière détaillée pour quels motifs le projet de transformation/agrandissement litigieux n'aggraverait ni l'atteinte à cette réglementation communale, ni les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. La cour cantonale a notamment relevé que le volume du bâtiment, s'agissant de sa partie nord-ouest comprise dans la limite de six mètres à la propriété, ne sera pas modifié, sous réserve de l'isolation des façades et de la toiture (dont la charpente du pignon nord sera conservée); elle a en outre considéré que le projet n'occasionnera pas d'inconvénient pour les recourants, dont la parcelle est située au nord en hauteur par rapport à la parcelle n° 879, en termes notamment de lumière et d'espace.

Dans une ultime critique liée au non-respect de la distance aux limites de propriété, les recourants reprochent à la CDAP d'avoir omis de constater qu'une partie du pan sud de la toiture (en plus du pan nord) ne respecterait pas la distance réglementaire de six mètres (cf. art. 82 RPGA - disposition que les recourants omettent au demeurant de mentionner dans leur recours). Ils soutiennent qu'il s'agirait donc de volumes habitables supplémentaires à moins de six mètres de la limite de leur propriété. Par cette brève critique, les recourants remettent en cause l'établissement des faits, sans toutefois présenter d'argumentation qui réponde aux exigences accrues de motivation découlant de l'art. 106 al. 2 LTF valables dans ce domaine (cf. ATF 147 I 73 consid. 2.2; 133 II 249 consid. 1.4.3). Les recourants ne

cherchent en particulier pas à démontrer en quoi cette constatation concernant le pan sud de la toiture serait propre à influencer sur le sort de la cause. Leur moyen est donc irrecevable. Au demeurant, l'appréciation de la CDAP exposée ci-dessus n'apparaît pas arbitraire.

### **E. 3.6**

Dans ces conditions, le Tribunal cantonal pouvait, sans arbitraire, considérer que le projet pouvait être autorisé sur la base de l'art. 80 LATC.

### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les requérants qui succombent doivent supporter les frais judiciaires ( art. 65 et 66 LTF ). Ils verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'intimé, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 LTF ). La municipalité n'a pas droit à des dépens ( art. 68 al. 3 LTF ).

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