

## VD\_OMNI AC.1991.0075 vom 19. Januar 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-01-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1991.0075](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1991.0075)

FR: VD\_OMNI AC.1991.0075 du 19 janvier 1993

IT: VD\_OMNI AC.1991.0075 del 19 gennaio 1993

### Regeste

PPE des Osches 69 et 71 | Recours d'une PPE contre mise en demeure d'exécuter une charge contenue dans le permis de construire au motif qu'elle n'a jamais été la titulaire de cet acte. Existence d'une restriction de droit publique. Prescription

### Erwägungen

#### E. 23

juillet 1980, au seul motif que ce dernier acte n'a pas fait l'objet d'une mention au registre foncier. Elle ne peut non plus opposer à l'autorité sa qualité d'acquéreur de bonne foi; si tant est qu'elle le soit, ce dont on peut douter compte tenu de la teneur des actes de vente, qu'elle ne pouvait ignorer. 2.

La recourante soutient que le droit d'exiger l'exécution de l'obligation découlant de la charge litigieuse serait prescrit dès lors qu'il s'est écoulé plus de dix ans depuis l'octroi du permis de construire aux promoteurs Bertholet et S.I. Faux-Blanc S.A., et plus de cinq ans depuis l'octroi du permis de construire aux promoteurs Cuerel et consorts pour la construction du garage souterrain collectif. Elle se prévaut de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la prescription des créances en remboursement de subventions. a) Les prétentions de la collectivité envers les particuliers sont soumises aux règles concernant la prescription (ATF 105 Ib 265 et arrêts cités; André Grisel, op. cit., p. 660 et ss). Le délai de prescription et son point de départ se déterminent, à défaut de dispositions expresses, en premier lieu par application analogique des règles de prescription que l'acte législatif en cause a établies pour des créances comparables. Si cet acte législatif ne contient pas de telles dispositions, il faut alors se référer aux règles contenues dans d'autres textes pour des créances semblables; faute de dispositions légales correspondantes, le délai de prescription doit finalement être fixé selon des principes généraux. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'une créance en remboursement d'une subvention se prescrivait par un an dès que les autorités compétentes avaient eu connaissance de leur droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (ATF 108 Ib 150). b) Cette jurisprudence ne s'applique cependant pas à l'exécution d'obligations non pécuniaires. En matière de constructions, le propriétaire d'un immeuble non conforme acquiert en quelque sorte par prescription le droit de maintenir l'état non réglementaire du bâtiment ou d'une partie du bâtiment. En dehors de cas où le retour à une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit, le Tribunal fédéral a fixé à trente ans le délai de péremption du droit de la collectivité d'exiger le rétablissement de la situation réglementaire en appliquant par analogie les règles du droit civil relatives à la prescription acquisitive (art. 662 CC). Ce délai commence à courir avec la fin de l'exécution de la construction ou de la partie de construction non réglementaire. Sont réservés cependant les cas où l'autorité intervient avant l'échéance de ce délai, mais après avoir toléré pendant des années le vice dont est entachée la construction litigieuse,

alors que l'irrégularité lui était connue ou qu'elle aurait dû la connaître en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 107 Ia 121; 105 Ib 265). c) La recourante devait exécuter la charge assortie au permis de construire dès la fin des travaux de la construction du garage souterrain collectif, en 1989. Dès cette date, le comportement de la municipalité ne peut prêter à confusion. Rien dans son attitude ne permet de penser qu'elle ait toléré le refus de la recourante d'exécuter la prestation contenue dans la charge querellée. Certes, la décision attaquée est intervenue deux ans après que la prétention est devenue exigible. Il ressort cependant du permis de construire délivré aux promoteurs Cuerel et consorts, tout comme de la correspondance entretenue avec la recourante, qu'une solution de droit privé devait intervenir avant toute mise en demeure par l'autorité. En conséquence, la recourante ne saurait prétendre aujourd'hui pouvoir jouir d'une situation acquise.

L'exigence municipale n'est donc pas prescrite. 3. La recourante prétend aussi que la légitimation passive lui ferait défaut pour exécuter l'obligation contenue dans la charge litigieuse. Seuls les copropriétaires solidairement entre eux pourraient, selon elle, être reconnus débiteurs d'une obligation portant sur des aménagements destinés à un usage exclusif de ses membres. En sa qualité de communauté de copropriétaires par étages, la recourante jouit de l'exercice des droits civils, dans les limites que lui impose son but qui est d'administrer l'immeuble en copropriété (art. 712 lit. 1 CC; Steinauer, Les droits réels I p. 357). En outre, c'est elle seule qui est compétente en matière de constitution de droits réels grevant l'immeuble en copropriété ou de création de tels droits en faveur du dit immeuble (art. 648 al. 2 CC; ATF 108 II 35; Steinauer, op. cit., p. 344). Corollairement, la gestion de ces droits rentre également dans ses attributions. S'agissant d'une charge grevant la chose en copropriété, la situation n'est pas différente, de telle sorte que l'exécution de l'obligation qui lui est liée lui incombe en application de ces principes. En l'espèce, la charge litigieuse, et plus précisément l'obligation qui en découle, constitue une restriction de droit public à la copropriété. Son exécution relève ainsi en premier lieu de la communauté elle-même, sans préjuger de la répartition interne des frais qu'un tel acte pourra engendrer. Pour cette raison, il importe peu de connaître l'affectation future des places de parc manquant sur le bien-fonds de la recourante. Il s'agit en réalité d'un problème interne à la communauté, dont l'autorité ne saurait se préoccuper. Ce grief se révèle donc également mal fondé.

4. La municipalité est ainsi en droit d'exiger de la recourante qu'elle exécute la convention signée le 23 juillet 1980 par les promoteurs Maurice Bertholet et la S.I. Faux-Blanc S.A.. Selon les termes de cet engagement, la recourante a l'obligation de réaliser le moment venu les emplacements de stationnement mentionnés dont elle est dispensée provisoirement. En outre, il lui faut désaffecter les emplacements de stationnement provisoires, réalisés sous la forme d'une aire de stationnement constituée de pavés à alvéoles engazonnés. Le but de la charge litigieuse n'est autre que le respect de la réglementation du plan de quartier du "Praz des Clos" relative à l'équipement de chaque parcelle en places de stationnement, mais reporté dans le temps. Dès lors que les circonstances le permettent, la recourante doit aujourd'hui faire en sorte de régulariser la situation de sa parcelle au regard de l'art. 26 RPQ. La suppression des places de stationnement provisoirement aménagées en empiètement sur la zone de verdure s'impose dès lors que l'aménagement des places de parc manquantes est possible. Le concept qui a présidé à l'adoption du plan de quartier prévoyait qu'une partie des places de stationnement nécessaires aux besoins de chaque bâtiment prendrait place à l'intérieur de l'un des garages souterrains collectifs implantés dans le périmètre du plan. Les aires extérieures à ces ouvrages, sur lesquelles il est possible d'aménager des garages individuels ou des places de

parc à ciel ouvert, ont été délimitées de manière précise. La recourante se trouve ainsi dans l'impossibilité d'exécuter l'obligation sur son bien-fonds, ce qui est une conséquence voulue par le législateur communal des principes qui viennent d'être énoncés. Si tel n'avait pas été le cas, la charge litigieuse n'aurait pas eu de sens. L'acquisition, dans un sens large du terme, de places de parc privées dans un périmètre restreint est donc inéluctable pour assurer la réalisation du plan de quartier. En revanche, la solution juridique qui permettra le mieux l'application de la réglementation communale doit être laissée à l'appréciation des parties intéressées (la décision attaquée ne dit pas autre chose en utilisant les termes "sous une forme ou sous une autre"; au demeurant, l'art. 104 al. 3 LATC ne lui permettrait pas d'agir autrement). On relèvera à titre indicatif qu'un droit réel restreint ou même un bail annoté au registre foncier pourraient suffire à garantir la satisfaction des besoins des bâtiments des Osches n° 69 et 71 en places de stationnement. Peu importe à cet égard que la recourante n'ait pas prévu de fonds destinés à un tel objet ou encore que sa forme juridique actuelle ne lui permette pas d'envisager la modification de ses actifs. Ces questions relèvent également du droit privé : elles ne ressortent donc pas de la compétence des autorités administratives, pas plus que de celle du tribunal de céans. 5.

Le question de savoir si la sanction prévue par la municipalité en cas d'inexécution de son obligation par la recourante - à savoir le retrait du permis d'habiter - procède d'un abus du pouvoir d'appréciation peut en l'espèce rester ouverte, dès lors qu'il sera nécessaire que l'autorité intimée prenne le cas échéant une nouvelle décision susceptible de recours au sens de l'art. 29 LJPA. Cela étant précisé, il convient de fixer un nouveau délai au 31 mars 1993 à la recourante pour exécuter la décision attaquée. 6.

Au vu des considérants qui précèdent, le recours est rejeté; un émolument de Fr. 2'000.- doit être mis à la charge de la recourante déboutée, montant partiellement compensé par son avance de frais de Fr. 1'000.-. Les promoteurs Cuerel et consorts, présents à la procédure et assistés d'un homme de loi, se voient allouer des dépens par Fr. 1'000.-; ce qui n'est pas le cas de la Commune de Pully, laquelle n'a pas consulté avocat (art. 55 LJPA).

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