

## VD\_OMNI AC.1998.0042 vom 5. Mai 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-05-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1998.0042](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0042)

FR: VD\_OMNI AC.1998.0042 du 5 mai 1999

IT: VD\_OMNI AC.1998.0042 del 5 maggio 1999

### Regeste

GAVIN Robert c/Mex | Les travaux consistant à transformer une place de parc en garage enterré ne correspondent pas à un changement de destination de la chose et ne nécessitent pas l'accord du copropriétaire; projet en outre conforme au règlement communal.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 05.05.1999 AC.1998.0042

GAVIN Robert c/Mex | Les travaux consistant à transformer une place de parc en garage enterré ne correspondent pas à un changement de destination de la chose et ne nécessitent pas l'accord du copropriétaire; projet en outre conforme au règlement communal.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 5 mai 1999 sur le recours interjeté par Robert GAVIN , représenté par Me Edmond de Braun, avocat à Lausanne contre la décision du 5 mars 1998 de la Municipalité de Mex , représentée par Me Benoît Bovay, avocat à Lausanne, admettant l'opposition de Georges Salomon , copropriétaire de la parcelle no 388, et refusant de délivrer un permis de construire un garage enterré sur la parcelle no 388. \* \* \* \* \* Composition de la section: M. E. Brandt, président; M. P. Richard et M. J.-D. Rickli, assesseurs. Greffière: Mlle F. Coppe. Vu les faits suivants: A. Werner Grossenbacher était propriétaire de la parcelle no 310 du cadastre de la Commune de Mex au lieu dit Les Esserts; d'une surface d'environ 15'500 m2, cette parcelle formait un domaine agricole. Werner Grossenbacher a fait part à la Municipalité de Mex (ci-après: la municipalité) de son intention de vendre son terrain. La municipalité a décidé alors d'étendre la zone villas des Esserts sur une partie de la parcelle no 310. Cette modification du plan des zones a été approuvée par le Conseil d'Etat le 30 août 1972. La parcelle no 388, d'une surface de 1'294 m2, a été créée à la suite de la division de la parcelle no 310 en 1975. Werner Grossenbacher a fait construire sur la parcelle no 388 un garage souterrain de 393 m2 sur lequel il a bâti une villa d'une surface au sol de 129 m2. Par la suite, des travaux d'aménagements extérieurs ont encore eu lieu, notamment l'aménagement d'un terrain engazonné au sud de la villa, contenu derrière des murs de soutènement et surmonté d'une clôture. Robert Gavin et Georges Salomon ont acquis la parcelle no 388 le 1er avril 1987. Le bâtiment sis sur cette parcelle comprend un logement et un garage (ECA no 171). Les lieux sont colloqués en zone villas, selon le plan des zones de la Commune de Mex, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 juin 1982 (ci-après: le plan des zones). Robert Gavin et Georges Salomon ont constitué une propriété par étage (PPE) par acte notarié du 30 mars 1987. Les parts ont été déterminées comme il suit: "- lot no 1, attribué à Georges Salomon: 250/1000 avec droit exclusif sur garage au sous-sol, d'une surface d'environ 264,62 m2; - lot no 2, attribué à Robert Gavin: 750/1000 avec droit exclusif sur locaux de service au sous-sol et habitation au rez-de-chaussée d'une surface totale d'environ 237,36 m2. Il bénéficie en outre d'un droit d'usage exclusif

du terrain commun". B.

Robert Gavin a sollicité et obtenu le 28 juillet 1988 un permis de construire une place de parc extérieure, au sud-est du jardin de la parcelle no 388; Georges Salomon avait donné son accord pour la réalisation de ces travaux. A la suite de ces derniers, des problèmes d'infiltration d'eau sont apparus dans le garage souterrain adossé à Georges Salomon. Robert Gavin a ensuite recouvert la place de parc d'une toiture sur laquelle il a posé du gazon synthétique et il a installé une porte de garage; il a procédé à ces derniers travaux malgré le refus de la municipalité qui lui avait été signifié notamment par courrier du 28 avril 1994. En 1996, la Compagnie vaudoise d'électricité est intervenue pour faire procéder à l'élimination des défauts, soit l'exposition des tableaux de comptage et de commande de la porte automatique aux intempéries, à l'humidité et aux diverses souillures. A la demande de Georges Salomon, la municipalité a prié Robert Gavin de se déterminer sur les problèmes d'infiltrations d'eau. Ce dernier a précisé dans un courrier du 28 février 1997 qu'il avait couvert l'emplacement de la place de parc avec du gazon synthétique au motif qu'il ne disposait ni d'une boîte pour voiture ni d'une place couverte; il estimait en outre que cette solution était favorable du point de vue de l'esthétique; il sollicitait en conséquence une dérogation de la part de la municipalité pour ces travaux. C.

Par décision du 4 juin 1997, la municipalité a refusé d'octroyer la dérogation et elle a ordonné la démolition ou la correction de la construction litigieuse dans un délai fixé au 30 septembre 1997. Robert Gavin a consulté le bureau Erhard Keller et associés SA afin que ce dernier établisse un projet conforme à la réglementation en vigueur. Le 2 septembre 1997, le bureau Erhard Keller et associés SA a présenté à la municipalité un avant-projet de garage couvert pour deux voitures. Par décision du 4 septembre 1997, la municipalité a confirmé le délai au 30 septembre 1997 pour démolir ou corriger la construction en cause. Robert Gavin a contesté cette décision le 17 septembre 1997 auprès de la municipalité par l'intermédiaire de Me de Braun tout en proposant qu'une solution amiable soit trouvée. La municipalité a accordé l'effet suspensif le 19 septembre 1997.

D. Le 26 septembre 1997, Robert Gavin a déposé auprès de la municipalité une demande de permis de construire un garage souterrain pour deux voitures; l'architecte Erhard Keller a adressé à la municipalité le dossier définitif relatif à cette demande le 10 novembre 1997. L'enquête publique s'est déroulée du 23 janvier 1998 au 18 février 1998; elle a suscité une opposition du 4 février 1998 émanant de Georges Salomon. Ce dernier a précisé par courrier du 12 février 1998 qu'il y avait des infiltrations d'eau à l'intérieur de son garage provoquant des dégâts au tableau électrique général qui étaient dues au non respect du plan ayant fait l'objet de la première mise à l'enquête publique; il demandait ainsi la remise en état des lieux avant la construction du nouveau garage ou la prise en charge des frais de réparation. E.

Par décision du 5 mars 1998, la municipalité a admis l'opposition et elle a refusé de délivrer le permis de construire. A l'appui de son refus, elle a invoqué l'absence de signature du copropriétaire; en outre, elle doutait du caractère réglementaire du projet, qui était situé en limite de propriété alors qu'il n'était pas suffisamment enterré. F.

Robert Gavin a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 11 mars 1998. Selon lui, sa propre signature serait suffisante puisqu'il était propriétaire d'étage majoritaire. En outre, le projet ne viserait qu'à transformer un ouvrage dans un volume existant, autorisé en 1988; quant à la couverture du garage, elle restituerait l'état du terrain tel qu'il était en 1988 avec pour effet d'enterrer entièrement le garage sous une couche de terre; ainsi, même si l'on devait considérer qu'il y avait une atteinte à l'origine, celle-ci ne serait pas aggravée et l'autorisation devrait de toute manière être délivrée en vertu de la garantie de la situation de fait acquise. Il a conclu avec suite de

frais et dépens à l'annulation de la décision attaquée et à la délivrance du permis de construire. La municipalité s'est déterminée sur le recours le 30 avril 1998. La surface bâtie maximale serait dépassée et l'ouvrage existant ne serait pas réglementaire du point de vue de la distance aux limites. Elle a conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours. Le recourant a déposé un mémoire complémentaire par l'intermédiaire de Me de Braun le 13 mai 1998 en confirmant les conclusions de son recours. G. Le Tribunal administratif a tenu audience sur place le 28 octobre 1998 en présence du recourant personnellement, assisté de Me de Braun et accompagné de M. Erhard Keller, architecte, de M. Rebeaud, syndic et M. Holbing, municipal des travaux, au nom de la municipalité, assistés de Me Favre, en remplacement de Me Bovay ainsi que de M. Georges Salomon, opposant déclarant vouloir prendre part à la procédure. Il a été procédé à la visite des lieux. Les parties ont confirmé leurs conclusions. Considérant en droit: 1. Déposé dans les formes et délais prescrits par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours est recevable; il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond. 2. L'autorité intimée estime que le projet litigieux correspond à une modification exigeant l'accord de tous les copropriétaires. a) Selon l'art. 108 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la demande de permis est adressée à la municipalité; elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Par ailleurs, l'art. 73 al. 1 du règlement d'application de la LATC dispose que les plans, le questionnaire général et les pièces annexes sont signées par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage. La jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions a précisé qu'il convenait de s'en tenir à une interprétation stricte et littérale des articles 108 al. 1 LATC et 73 al. 1 RATC, dont le but était de sauvegarder les intérêts du propriétaire du fonds touché par les aménagements à exécuter (RDAF 1986, p. 196-197). S'agissant plus particulièrement des régimes juridiques de la copropriété ou de la propriété par étages, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation une transformation projetée par l'un des propriétaires d'étage nécessite la signature des plans par les autres propriétaires. L'art. 108 LATC ayant pour but de prévenir des litiges pouvant survenir sur le terrain du droit privé, en protégeant celui ou ceux qui peuvent se prévaloir d'un droit réel sur le fond touché, c'est à la lumière des règles du droit civil (en l'occurrence celles régissant la propriété par étages) et à titre préjudiciel, que cette question doit être tranchée (RDAF 1993, p. 128, consid. 2b). Par ailleurs, selon la jurisprudence, le devoir de vérification confié aux autorités administratives par l'art. 108 al. 1 LATC est de nature formelle (voir arrêt TA AC 96/258 du 21 janvier 1998, consid. 1a; RDAF 1993, p. 127). b) Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité ou entraînant un changement d'affectation des locaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose; (voir art. 647d al. 1 CC; RDAF 1986, p. 42). En cas de changement de destination de la chose, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire (voir art. 648 al. 2 CC; RDAF 1986, p. 42). En revanche, l'art. 712a al. 2 CC prévoit que le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur. Quant au règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (ci-après: le règlement PPE), il précise à son art. 8 que les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils

sont destinés; le lot un est destiné à un dépôt; le lot deux est destiné à l'habitation; tout changement de destination doit être préalablement accepté à l'unanimité des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur. c) En l'espèce, les travaux projetés consistent à couvrir une place de parc existante et à installer une porte de garage métallique; ces travaux ne sont donc pas de nature à changer la destination de la chose qui est déjà affectée au parking; en effet, l'aménagement de la place de parc extérieure avait fait l'objet d'un permis de construire en 1988 et Georges Salomon avait donné son accord pour ces travaux. Ainsi, il n'y a pas lieu de remettre en cause l'affectation au parking de ce lot qui a été acceptée par les deux copropriétaires en 1988, même si celui-ci n'était destiné auparavant qu'à l'habitation. De plus, les travaux n'entraîneraient pas une diminution du droit de jouissance de l'autre copropriétaire. Il apparaît ainsi qu'il s'agit d'un cas régi par l'art. 712a al. 2 CC. Dans ces conditions, l'accord de Georges Salomon n'est pas nécessaire pour entreprendre les travaux. De plus, on remarquera qu'il ne s'agit de toute manière pas d'un changement de destination de la chose qui exigerait la signature de tous les copropriétaires; ainsi, même si la nature des travaux correspondait à la définition de l'art. 647d CC, la seule signature du recourant serait suffisante, étant donné que celui-ci est copropriétaire majoritaire. En définitive, il y a lieu d'admettre avec le recourant que le dossier de plan uniquement signé par ce dernier engageait valablement la PPE pour les travaux en cause. Il convient encore d'ajouter qu'au vu de l'art. 8 du règlement PPE ainsi que des dispositions du Code civil régissant la propriété par étage, il apparaissait clairement que les travaux envisagés n'exigeaient par la signature de l'autre copropriétaire; la municipalité a ainsi outrepassé son devoir de vérification de nature formelle en refusant de délivrer le permis de construire au motif de l'absence de signature de l'autre copropriétaire.

3. Il convient encore de déterminer si le projet d'aménagement du garage enterré est conforme aux prescriptions matérielles qui lui sont applicables, auquel cas un permis de construire peut être délivré. Seule cette question doit être examinée, à l'exclusion de celle de la conformité des travaux exécutés sans autorisations en 1994; il y a en effet lieu de se référer à la jurisprudence selon laquelle la seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, lorsque l'ouvrage en question est conforme aux prescriptions matérielles (RDAF 1979, p. 231). a) Selon l'art. 39 RATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'occupation est liée à l'occupation du bâtiment principal (al. 1); par dépendance de peu d'importance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, tels que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus, mais ne pouvant en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). b) Selon l'art. 46 du règlement communal, la surface bâtie ne peut dépasser 1/8 de la surface totale de la parcelle; elle est de 60 m<sup>2</sup> au minimum. L'art. 8 du règlement communal définit la surface bâtie: celle-ci se mesure sur le plan du rez-de-chaussée, sans tenir compte des terrasses et terre-pleins non couverts, des seuils, des balcons et des perrons (al. 1). L'art. 54 du règlement communal précise qu'un garage enterré pour une ou deux voitures, entièrement recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 30 cm et dégagé seulement sur sa face d'accès, ne compte pas pour le calcul de la surface bâtie. En outre, selon l'art. 22 du

règlement communal, aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à 1 mètre du terrain naturel; le terrain fini doit être raccordé sans rupture à 1 mètre de celui des parcelles voisines ou du domaine public. c) Le garage mis à l'enquête publique constitue une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 2 RATC. Il convient par ailleurs de déterminer s'il s'agit d'un garage enterré au sens de l'art. 54 du règlement communal, auquel cas sa surface ne compterait pas pour le calcul de la surface bâtie. La surface de ce garage apparaît sur le plan du sous-sol. En outre, selon les plans mis à l'enquête publique, le garage est enterré au sens de l'art. 54 du règlement communal, puisqu'il ne comporte un dégagement que sur sa face d'accès et que l'épaisseur du couvert est de plus de 35 cm; cette surface n'a donc pas à être prise en compte pour le calcul de la surface bâtie. La surface totale bâtie reste donc de 129 m<sup>2</sup>, qui est inférieure au maximum admissible de 161,75 m<sup>2</sup>, représentant le 1/8 ème de la surface totale de la parcelle (art. 46 du règlement communal). Par ailleurs, s'agissant d'une dépendance souterraine, l'ouvrage peut s'étendre jusqu'à la limite de propriété (art. 39 al. 1 RATC). Enfin, concernant les mouvements de terre, ceux-ci ont été autorisés en 1988 lorsque le permis de construire a été délivré pour l'aménagement d'une place de parc extérieure; il n'y a donc pas lieu de remettre en cause les murs existants en limite dans la présente procédure. En conclusion, les travaux projetés ne contreviennent pas aux dispositions légales et réglementaires; le permis de construire correspondant doit en conséquence être délivré. 4.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée; le dossier est retourné à la municipalité afin qu'elle statue sur la demande de permis de construire dans le sens des considérants ci-dessus. S'agissant des frais et dépens, ils sont en principe supportés par la partie qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA). En l'espèce, le recourant obtient gain de cause, mais il n'en demeure pas moins qu'il avait procédé à des travaux sans autorisation de la municipalité. Ainsi, compte tenu des circonstances, il convient de répartir les frais de justice, arrêtés à 2'000 francs, à parts égales entre le recourant et l'opposant, ce dernier ayant expressément déclaré prendre part à la procédure lors de l'audience du 28 octobre 1998, soit 1'000 francs à la charge du recourant et 1'000 francs à la charge de l'opposant; les dépens du recourant et les dépens de la municipalité sont en outre compensés (art. 55 al. 3 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis.

II. La décision de la Municipalité de Mex du 5 mars 1998 est annulée, le dossier de la cause étant renvoyé à cette autorité pour qu'elle statue sur la demande de permis de construire dans le sens des considérants du présent arrêt. III. Un

émolument de justice de 1'000 (mille) francs est mis à la charge du recourant Robert Gavin

IV. Un émolument de justice de 1'000 (mille) francs est mis à la charge de l'opposant Georges Salomon. V. Les dépens sont compensés. Lausanne, le 5 mai 1999/fc Le président: La

greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint