

VD_OMNI AC.2000.0136 vom 27. Februar 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0136

FR: VD_OMNI AC.2000.0136 du 27 février 2001

IT: VD_OMNI AC.2000.0136 del 27 febbraio 2001

Regeste

CHEVALLEY Geogres c/ SAT et Senarclens | En cas de copropriété, l'enquête sur les travaux d'un des copropriétaires ne requiert pas la signature des autres si le règlement interne, s'écartant du régime légal, lui permet de les entreprendre seul. Annulation du refus d'entrer en matière du SAT (hangar hors zone), le refus de signer de l'autre copropriétaire étant motivé pas des différents sur la liquidation de la société simple et non l'opposition aux travaux. Compétence du SAT douteuse pour appliquer LATC-108.

Erwägungen

E. 2

CC. Ce faisant, l'autorité cantonale intimée perd de vue que selon ses propres constatations de fait, les deux copropriétaires se sont, par convention interne, attribués à chacun l'usage exclusif d'une moitié du bâtiment existant. Il faut rappeler à cet égard que (sous réserve des règles impératives réservées par l'art. 647 al. 2 CC) les copropriétaires peuvent convenir de règles dérogeant aux dispositions légales relatives aux actes d'administration (article 647a et 637b CC) et aux travaux de construction (art 647c à 647d CC), ceci en adoptant le règlement prévu par l'art 647 al. 1 CC (Steinauer, Les droits réels, tome 1er, n° 1266 page 351). En ce qui concerne la copropriété ordinaire, ce règlement permet notamment aux copropriétaires de régler l'utilisation de la chose. Ils peuvent prévoir un partage de l'utilisation dans le temps (multipropriété ou time-sharing) ou dans l'espace en prévoyant par exemple que l'un a la jouissance du rez-de-chaussée, l'autre celle du premier étage (Steinauer, op. cit., no 1266a) ou encore, comme en l'espèce, que l'un jouit de la moitié ouest et l'autre de la moitié est. Il est vrai qu'en l'espèce, aucun règlement d'utilisation et d'administration n'est mentionné au registre foncier, mais un tel règlement sortit ses effets de par la loi et sans qu'aucune opération au registre foncier soit nécessaire, la possibilité d'en faire une mention étant purement facultative (Steinauer, op. cit., n° 1269). Il résulte de ce qui précède que lorsqu'une parcelle est soumise au régime de la copropriété, les constructions prévues par l'un des copropriétaires ne sont pas nécessairement soumises à l'approbation des autres copropriétaires puisque les règles adoptées par les copropriétaires pour l'usage et l'administration de leur bien peuvent s'écarter du régime légal. L'autorité ne peut donc pas exiger systématiquement sur la base de l'art. 108 al. 1 LATC que les documents d'enquête soient signés par les autres copropriétaires car la signature du constructeur suffit dans certains cas, en particulier pour les travaux que les conventions entre copropriétaires lui permettent d'entreprendre seul. En l'espèce, on en voit pas ce qui permettrait d'affirmer que les travaux prévus à l'intérieur du bâtiment existant (qui consistent essentiellement en deux barrières nouvelles délimitant l'aire de couche) seraient soumis à l'accord de l'autre copropriétaire puisque le recourant bénéficie de manière incontestée d'un droit d'usage exclusif sur la moitié concernée du bâtiment. La question est

peut-être plus délicate pour ce qui concerne le changement d'affectation - soumis à autorisation – consistant à passer à l'élevage de cochons, et l'on constate que le recourant prévoit d'ouvrir deux portes et deux portillons dans la façade est et de créer en outre un "parcours extérieur clôturé" impliquant l'usage exclusif d'une assez grande surface de terrain hors du bâtiment le long de la même façade. Cependant, rien ne permet non plus de supposer que ces modifications ne seraient pas conformes aux conventions qui lient les deux copropriétaires. On constate d'ailleurs que Pierre Mange n'avait pas formé d'opposition lors de la mise à l'enquête et qu'il n'a pas procédé non plus lorsqu'il a été expressément interpellé sur le recours par le Tribunal administratif. Finalement, la décision de l'autorité cantonale intimée a concrètement pour effet de permettre au copropriétaire Mange de faire pression sur le recourant dans le cadre de la liquidation de la société simple. Le recourant s'en prévaut dans son mémoire en alléguant que son copropriétaire refuse de signer non pas en raison d'objections relatives à l'utilisation pour l'engraissement mais pour le contraindre à reprendre des installations. Le tribunal juge à cet égard que ce résultat n'est pas admissible. S'il peut être nécessaire, lorsqu'il s'agit d'examiner la question de la qualité pour recourir, de procéder à une appréciation sommaire des inconvénients d'un projet (dans ce sens ATF 121 II 176, consid. 3a p. 180), il n'appartient pas à l'autorité chargée de statuer au fond sur une autorisation de développer les moyens que l'un des intéressés aurait pu soulever à l'encontre du projet mais qu'il n'a pas formulés. Il est révélateur en l'espèce de constater que si le département intimé, dans sa réponse au recours, s'étend sur les conséquences possibles d'un changement du genre d'élevage dans le hangar litigieux, il avance en cela des moyens que le copropriétaire intéressé lui-même n'a pas songé à soulever lorsque le département l'a interpellé pour recueillir la signature qu'il jugeait nécessaire: ce copropriétaire s'est en effet borné à exposer que "des différends subsistant entre les copropriétaires du bâtiment, je signerai le dossier en temps voulu" . Refuser dans ces conditions d'entrer en matière sur l'autorisation requise revient en l'espèce à consacrer un abus. d) Vu ce qui précède, il y a lieu d'annuler les deux décisions attaquées et de renvoyer le dossier au Service de l'aménagement du territoire pour qu'il entre en matière sur la demande d'autorisation et qu'il statue au fond, notamment sur les moyens invoqués par le tiers opposant Linder, avant que la municipalité ne statue à son tour. 3. Le recours étant admis, l'arrêt sera rendu sans frais. Le recourant, assisté d'un mandataire rémunéré, a droit à des dépens à la charge de l'autorité cantonale.

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