

## **VD\_OMNI AC.2005.0220 vom 31. Oktober 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-10-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2005.0220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0220)

FR: VD\_OMNI AC.2005.0220 du 31 octobre 2006

IT: VD\_OMNI AC.2005.0220 del 31 ottobre 2006

### **Regeste**

BURNAT/Municipalité de Denges, AL-DARWEESH | Recours du voisin copropriétaire irrecevable: les travaux (sauf la pose d'une palissade) ne lui causent aucun préjudice, les moyens invoqués relèvent du droit civil dès lors que le recourant entend faire appliquer le règlement PPE, une transaction a été passée après l'inspection locale entre copropriétaires de sorte que le recourant n'a plus d'intérêt actuel au recours. Grieffs au fond examinés par surabondance au vu des caractéristiques du cas.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La qualité pour recourir des particuliers est régie de manière concordante pour la procédure devant le Tribunal administratif (art. 37 LJPA) et devant le Tribunal fédéral saisi d'un recours de droit administratif (art. 103 let. a OJ). Ces deux dispositions reconnaissent la qualité pour agir à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Selon la jurisprudence, le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire" dans le domaine de la juridiction administrative fédérale, lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un autre administré (V. arrêt du Tribunal fédéral non publié du 3 janvier 2005 dans les causes 1A. 105/2004 et 1B 245/2004; ATF 121 II 39, consid. 2c/aa, 171 consid. 2b; 120 Ib 48 consid. 2a et les arrêts cités). Ces conditions sont considérées comme remplies quand le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral du 3 janvier 2005 précité, ATF 121 II 171 consid. 2b). Cela ne dispense toutefois pas le voisin d'alléguer des éléments de fait précis permettant de juger si la construction litigieuse est susceptible de lui causer un réel préjudice (arrêt du Tribunal fédéral du 3 janvier 2005 précité). En l'espèce, la qualité pour agir de M. Burnat doit lui être déniée à plusieurs égards. On peut certes retenir que la pose d'une palissade entre les deux lots de copropriété est de nature à lui causer un préjudice (perte importante de vue et de dégagement lorsqu'il est dans son jardin). Toutefois, tel n'est pas le cas pour tous les autres travaux, tels la plantation d'arbustes, la pose d'une antenne parabolique ou d'une cabane qu'il n'aperçoit pas depuis son lot ou depuis l'aire d'accès à celui-ci. S'agissant de la place de stationnement créée dans l'aire d'accès, seule une légère gêne consistant à devoir être plus attentif lors de

manœuvres en voiture peut être invoquée, et elle ne constitue pas un préjudice au vu de la jurisprudence ci-dessus. En outre, le recourant dispose de moyens de droit civil pour faire valoir ses droits vis-à-vis de son voisin copropriétaire. Il entend pour l'essentiel faire appliquer le règlement de la PPE. Or, le respect de ce règlement relève de la juridiction civile et non de la juridiction administrative, de sorte que ce n'est pas par la voie administrative, mais par la voie civile qu'il pourrait, le cas échéant, s'opposer aux travaux. Au demeurant, la jurisprudence a précisé que lorsqu'un copropriétaire ne pouvait se voir imposer des travaux au vu des règles de la propriété par étages (art. 712g et 647c ss CC), il n'a pas un intérêt digne de protection à recourir contre un permis de construire (AC.2000.0192 du 20 décembre 2004). La recevabilité du recours de droit administratif doit pour ce motif également être déniée concernant tous les travaux envisagés. Enfin, en principe, la qualité pour recourir suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée. Le Tribunal fédéral fait toutefois abstraction de cette exigence lorsque la contestation peut se reproduire en tout temps dans des circonstances identiques ou analogues, que sa nature ne permet pas de la trancher avant qu'elle ne perde son actualité et que, en raison de sa portée de principe, il existe un intérêt public suffisamment important à la solution de la question litigieuse (ATF 128 II 156 consid. 1c. p. 159; 125 II 497 consid. 1 a/bb p. 499/500). Le Tribunal administratif a ainsi jugé irrecevable le recours de celui qui admet que le projet litigieux ne le gêne pas mais qui déclare agir dans l'intérêt du respect du règlement (AC.1998.0031 du 18 mai 1998; v. ég. AC.1995.0019 du 3 septembre 1997). En l'espèce, le recourant a passé un accord avec le constructeur concernant tous les travaux concernés par le projet. Il n'a ainsi plus d'intérêt actuel à s'opposer aux travaux projetés qui ont été modifiés à son entière satisfaction. Il entend faire sanctionner des prétendues violations de la loi par la Municipalité. Il utilise sa qualité de copropriétaire voisin pour défendre sa conception de l'intérêt général (AC.2000.0174 du 1<sup>er</sup> mai 2003). Lors de l'audience, il s'est d'ailleurs étonné qu'une inspection locale ait lieu, arguant qu'il ne combattait pas son voisin, mais les pratiques de la Municipalité. Le recours doit donc être déclaré irrecevable pour ce motif également.

## **E. 2**

Au vu du déroulement de la procédure de recours et de la nature des griefs invoqués par le recourant, ceux-ci seront examinés ci-dessous, étant précisé que les considérants suivants n'ont pas autorité de chose jugée. a) Conformément à l'article 104 al. 1<sup>er</sup> LATC, avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. Cet article reprend le principe constitutionnel de la légalité : les autorités doivent, d'une part, se soumettre à la loi; d'autre part, la validité de leurs actes, en particulier les restrictions à la propriété constituées par les règles de police des constructions, est subordonnée à l'existence d'une base légale. La municipalité doit donc examiner d'office la conformité du projet avec toutes les règles applicables (RDAF 1993 p. 222) Toutefois, elle ne bénéficie pas de compétences légales lui permettant d'intervenir dans des conflits de droit privé entre voisins; elle doit en principe examiner le projet exclusivement à la lumière du droit public (RDAF 1998 I 195). Les règles de droit public sont en effet impératives et leur application doit être imposée même si aucun tiers ne le demande par voie d'opposition, ou nonobstant l'accord des voisins. Ainsi, l'autorité ne peut pas délivrer une autorisation pour un projet qui ne respecte pas les lois et règlements applicables même si les voisins ont donné leur accord au projet. A contrario, l'autorité ne peut pas refuser une autorisation à un projet auquel un voisin s'est opposé, si le projet est réglementaire. En effet,

la municipalité n'a à tenir compte de l'accord donné par un propriétaire voisin à un projet déterminé que si elle accorde une dérogation, soit une autorisation exceptionnelle, dans des conditions s'écartant des prescriptions ordinaires mais délivrées dans des cas expressément prévus par la loi ou le règlement (RDAF 1980 p. 358). En l'espèce, l'autorité intimée a demandé au constructeur de présenter son projet à ses voisins et d'obtenir leurs agréments. Le fait que le recourant n'a pas donné son accord ne peut pas être assimilé à un droit de veto. La municipalité se devait d'examiner le projet et, le cas échéant, de délivrer les autorisations demandées pour autant qu'elles soient réglementaires. Le recourant fait valoir que le projet ne respecte pas l'article 6 lettre a du règlement d'usage et d'administration de la PPE qui prévoit que l'aspect initialement donné aux jardins par l'architecte doit être conservé. En principe, les rapports entre les copropriétaires relèvent essentiellement du droit civil. Il n'appartient donc pas à l'autorité administrative de veiller au respect de ce règlement. Il convient de se référer au Code civil notamment pour déterminer qui peut solliciter un permis de construire (RDAF 1993 p. 127). Quoiqu'il en soit le recourant perd de vue que le règlement de la PPE prévoit aussi que chaque copropriétaire a un droit exclusif sur un jardin et des places de parc. Les restrictions à l'exercice de ce droit exclusif prévues également à l'article 8 ne sauraient être comprises comme la possibilité d'un copropriétaire d'empêcher toute modification du jardin. Enfin, le pouvoir d'examen du Tribunal administratif saisi d'un recours dirigé contre la délivrance d'une autorisation de construire est comme déjà exposé ci-dessus restreint au droit public, sauf s'il y a lieu, comme il sera exposé plus avant d'examiner à titre préjudiciel une question relevant du droit civil. b) Aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé (art. 103 al. 1<sup>er</sup> 1<sup>ère</sup> phrase LATC). La jurisprudence du tribunal rendue en application de cette disposition a donné lieu à une casuistique abondante (cf. Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne 2002, rem. ad art. 103 LATC, p. 262-264). Elle permet d'illustrer ce qu'il faut entendre par une modification "sensible de la configuration, de l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment". Sont soumis notamment à autorisation la pose d'une antenne parabolique individuelle (RDAF 1991 p. 83), une cabane outils (RDAF 1975 p. 141), les murs de clôture (RDAF 1971 p. 195), des aménagements de terrassements notables (RDAF 1977 p. 259, ATF 114 Ib 312, JT 1990 I 471). Le tribunal a récemment considéré qu'un poulailler de 15 m<sup>2</sup>, construit de poutres épaisses et de larges planches, avait un impact sur les lieux qui était loin d'être négligeable et était soumis à autorisation (arrêt TA du 18 mai 2005, AC 2002/0221). Tel est également le cas par exemple d'un miroir fixé sur le mur d'une propriété et destiné à remédier à un manque de visibilité (arrêt TA du 13 septembre 2004, AC 1998/0027). En revanche ne sont pas soumis à un permis de construire, un abri de tôle (RDAF 1979 p. 231) ou des travaux de revêtement d'un chemin privé (RDAF 1978 p. 267). En l'espèce, les travaux projetés suivants ne sont à l'évidence pas soumis à autorisation : l'abattage de trois arbres situés en limite de propriété dont les troncs sont inférieurs à 16 cm et la plantation d'une petite haie à laquelle le voisin consent de surcroît; la création d'une zone dallée à l'est du bâtiment avec un escalier d'accès taillé dans le talus existant sans modification de la pente; la création d'un mur végétalisé construit pour retenir le terrain à l'est du mur en béton existant; le remplacement dans la zone sud du terrain des talus existants par des murs végétalisés pour gagner un peu de place en terrasse horizontale. Au demeurant, le recourant a donné son accord à ces travaux à l'issue de l'audience. En revanche, la pose d'une antenne parabolique est selon la jurisprudence ci-dessus soumise à

autorisation. Le constructeur entend l'installer à environ 150 cm de la limite est de propriété, sa face arrière dissimulée par un arbuste existant ainsi que par la haie existante à l'est de la parcelle. Elle ne sera visible ainsi par aucun voisin. Rien ne s'oppose à son installation. Au demeurant, le recourant y a adhéré, faisant préciser sa couleur et son diamètre. S'agissant de la pose d'une cabane de jardin de petites dimensions (166 x 160 cm) sur le sol dallé, sans fondation particulière, la cour laissera la question ouverte, même si la qualification de "mobiliier de jardin" opérée par l'architecte du constructeur paraît soutenable. Quoi qu'il en soit, le recourant a donné son accord à la pose de cette cabane. Le projet prévoit également le complément de la zone déjà existante en grilles gazon située sur l'aire d'accès. L'inspection locale a établi qu'il s'agit en fait de créer une nouvelle place de stationnement dans l'aire d'accès au bâtiment. M. Al-Darweesh a exposé qu'il s'agissait de permettre le stationnement occasionnel des véhicules de ses invités. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif relative à l'article 103 LATC, il faut être particulièrement attentif à ne pas étendre le champ d'application du permis de construire lorsque des travaux ne sont pas en cause. Vu la garantie de la liberté individuelle, le permis de construire ne doit pas devenir un moyen de contrôle systématique sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation des biens dans les constructions existantes (AC. 2004.0147 du 23 décembre 2004, AC.2002.0039 du 5 octobre 2004; RDAF 2000 I 244). S'agissant de l'usage sporadique d'une surface goudronnée comme place de parc, le Tribunal administratif a considéré qu'à supposer qu'il faille appliquer l'article 39 al.

#### **E. 4**

LATC et qualifier cette surface de dépendance de peu d'importance soumise à autorisation, force serait de constater que les recourants ne pouvaient invoquer aucun préjudice, du point de vue des nuisances et de la vue (AC.2004.0147 précité). En l'espèce, on ne saurait considérer qu'il y a création d'une place de stationnement soumise à autorisation et, en conséquence, changement d'affectation et application de l'art. 99 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions au vu de l'utilisation exceptionnelle que le constructeur entend en faire. En effet, on ne saurait considérer que le recourant subi des nuisances particulières, dès lors qu'il devra seulement être plus attentif en circulant. De plus, la question de savoir si, compte tenu de l'architecture particulière du bâtiment et de l'aire d'accès devant celui-ci l'esthétique voulue lors de la construction de ceux-ci serait atteinte relève de l'interprétation du règlement de la PPE et des possibilités de modifications qu'il permet et non du droit public. La pose d'une palissade d'un mètre huitante de haut entre deux propriétés doit être soumise à autorisation (v. notamment ATF 118 Ib 49, JT 1994 I 434 pour une clôture en treillis métallique de deux mètres de haut et DC 1999 14 n° 21/TF pour l'installation et la fixation de feuilles de plastique transparent afin de permettre l'utilisation d'une terrasse en cas de pluie). Au demeurant, l'article 90 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions prévoit une autorisation. Or, en l'espèce, il ne s'agit pas de deux propriétés distinctes mais de deux lots en copropriété d'une même parcelle. On pourrait tenter de soutenir que compte tenu du fait que les copropriétaires ont un droit exclusif sur le jardin et que la construction de cette palissade est de nature à causer un préjudice, la jurisprudence précitée ou celle relative aux dépendances de peu d'importance s'applique par analogie au cas particulier. Or, selon la jurisprudence, le juge du contentieux administratif doit trancher à titre préjudiciel les questions qui ressortissent du droit privé dont dépendent sa décision. La solution des questions préjudicielles n'apparaîtra que dans les considérants de la décision et elle n'acquerra pas l'autorité de la chose jugée et ne liera pas le juge civil. Selon l'article 647 d al. 2 CC, les

modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent être exécutées sans son consentement. Il faut que la gêne soit importante de telle manière qu'il soit choquant de l'imposer aux propriétaires non consentants (RDAF 1993 p. 127). L'inspection locale a établi que la pose d'une palissade entre les deux jardins modifierait considérablement l'aspect du jardin du recourant. Ainsi, saisie d'une demande de permis, l'autorité intimée se devait d'examiner à titre préjudiciel, au regard de l'article 647 d al. 2 CC, si le recourant avait signé la demande de permis ou donné son accord et d'octroyer l'autorisation que si tel a été le cas. Ainsi, elle ne pouvait en l'espèce autoriser la pose de la palissade. c) Le recourant fait valoir que les travaux ne pouvaient être autorisés sans enquête publique. L'art. 109 al. 1 LATC, précisé par les art. 72 à 72c RLATC, dispose qu'une demande de permis doit être mise à l'enquête publique. D'après l'art. 111 LATC toutefois, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. Fondé sur cette dernière disposition, l'art. 72d RLATC dresse une liste exemplaire de tels objets, soit notamment les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, telles que clôture fixe ou mur de clôture, ainsi que les constructions et installations mobilières ou provisoires de minime importance telles que mobilhome, tente, dépôt et matériel pour une durée de 3 à 6 mois, non renouvelable. Encore faut-il cependant, toujours à teneur de l'art. 72d RLATC, "qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et que [les objets] ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins". Il ressort ainsi de cette disposition que la municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction. En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal administratif (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée (AC.2003.0063 du 18 septembre 2003; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). On rappellera par ailleurs que l'enquête publique est la règle, la dispense d'enquête constituant une exception qui doit être interprétée restrictivement (Droit vaudois de la construction, édition 2002, n. 1 ad art. 111 LATC et les arrêts cités). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts; le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend en effet le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant à sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre ( ATF 126 I 15, consid. 2a p. 16, 124 II 132 consid. 2b p. 137 et la jurisprudence citée). D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions; l'enquête publique est en principe nécessaire lorsque la décision municipale implique une pesée des intérêts en présence (voir

AC.2003.0006 du 7 décembre 2004; AC.2002.0174 du 9 décembre 2002; AC.1998.0107 du 31 août 1999; AC.1996.0013 du 28 avril 1998; AC.1995.0282 du 11 novembre 1998). Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal administratif, une mise à l'enquête ne s'impose pas nécessairement après coup, pour juger si des travaux réalisés sans enquête étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, ce qui est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs mois et sont visibles pour les tiers (AC.2003.0159 du 13 novembre 2003; RDAF 1992 p. 488 ss et les références citées). L'enquête publique n'est pas une fin en soi, l'essentiel étant de savoir si son absence gêne l'administré dans l'exercice de ses droits (v. par exemple AC.1999.0064 du 27 mars 2000). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire ne permet pas en principe d'ordonner la suppression des travaux qui, s'ils avaient fait l'objet d'une demande en bonne et due forme, auraient dû être autorisés. Aussi, pour juger si des travaux réalisés sans enquête publique sont conformes aux dispositions légales et réglementaires, il ne se justifie pas nécessairement de les soumettre après coup à une telle enquête, lorsque cette mesure apparaît inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, notamment lorsqu'un dossier complet a été constitué qui permette d'apprécier la régularité du projet (AC.2003.0194 du 8 mars 2004). En l'espèce, aucun élément du projet, hormis la pose d'une palissade ne nécessitait une mise à l'enquête publique. Toutefois, le recourant et les autres voisins ont été informés du projet litigieux de manière à se déterminer en connaissance de cause. En conséquence, à supposer que le recours soit recevable, il n'y aurait pas eu lieu à ordonner pour la palissade une mise à l'enquête subséquente. 3. Il ressort de ce qui précède que le recours est irrecevable. Eût-il été recevable il aurait été pour l'essentiel rejeté. Il convient en conséquence de mettre les frais d'arrêt, par 2'500 francs, à la charge du recourant. Ayant été assistée par un mandataire professionnel, la Commune a droit à des dépens, à charge du recourant, qui doivent être arrêtés à 2'000 francs.

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