

VD_OMNI AC.2006.0297 vom 4. Oktober 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-10-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0297

FR: VD_OMNI AC.2006.0297 du 4 octobre 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0297 del 4 ottobre 2007

Regeste

WALDER, MERCIER, TESTORI/Municipalité d'Orbe, SANCHEZ | Construction d'un couvert à voitures sur les parties communes d'une PPE mais affectées à l'usage exclusif de deux biens-fonds. La présomption selon laquelle l'accord de la communauté des copropriétaires existe lorsque l'administrateur de la PPE a apposé sa signature sur les plans n'est pas absolue et peut être renversée. Tel est le cas en l'espèce puisque deux copropriétaires se sont toujours opposés aux travaux qui nécessitaient l'accord unanime des propriétaires. Admission du recours.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Cette exigence peut se comprendre en relation avec les articles 671 et ss CC; elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; v. Robert Haab/August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, in Commentaire zurichois, IV, 1, no 18 ad art. 667 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2ème édition, Berne 1994, no 1622). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public; l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction a en effet rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 du 18 février 1991, T. S.A. c/Lausanne, rés. in RDAF 1992, 220). Elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés (voir RVJ 1999 p. 203 et ss). Il est cependant admis que l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et sur le formulaire de la demande de permis de construire peut être réparée en principe par la signature subséquente, notamment dans le cadre de la procédure de recours (RDAF 1972 p. 281, RDAF 1993 p. 127, voir aussi AC 1993.0010 du 20 janvier 1994) ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (arrêt TA AC.2000.051 du 10 avril 2001). b) 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 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, que cette question doit être tranchée. Il est vrai que l'application des règles de droit privé relève de la compétence du juge civil. Cependant, le juge du contentieux administratif doit, sous réserve des dispositions contraires, trancher les questions qui, posées isolément, relèvent d'un autre organe (questions préjudicielles), mais dont dépend sa décision (André Grisel, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel 1984, p. 187 et ss et les nombreuses références citées). La solution des questions préjudicielles n'apparaîtra toutefois que dans les considérants de la décision; elle n'acquerra pas l'autorité de la chose jugée et ne liera donc pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (RDAF 1993 p. 127). Conformément à ces principes, le tribunal examinera ci-après, au regard des dispositions régissant la propriété par étages, quelle(s) signature(s) les constructeurs devaient faire figurer sur les documents d'enquête.

E. 2

a) Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière à ce que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Le propriétaire d'étage 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 (al. 2). Dans le cas présent, le couvert à voiture projeté prendrait place à l'extrémité du chemin d'accès aux parcelles n os 1156 et 1157, propriétés respectives du constructeur et des époux Mercier, sur une petite place manifestement consacrée au stationnement des véhicules des propriétaires de ces deux parcelles. Ce chemin d'accès, bien qu'affecté à l'usage exclusif de ces deux biens-fonds (cf. art. 6 al. 2 du règlement qui se réfère aux lots 1 et 2, actuellement n os 1156 et 1157) n'en est pas moins une partie commune de la parcelle de base n°964. Le projet litigieux entraînerait donc une modification d'une partie commune de la parcelle, de sorte qu'il n'entre pas dans le cadre des travaux visés par l'art. 712 a al. 2 CC et que le propriétaire d'étage peut entreprendre seul. b) A défaut de disposition contraire prévue dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou adoptée par tous les propriétaires dans le cadre d'un règlement d'administration et d'utilisation, ce sont les règles de la copropriété qui fixent les conditions auxquelles il peut être procédé à des actes d'administration et à des travaux de construction touchant les parties communes (art. 712g CC qui renvoie aux art. 647a à e CC; Paul-Henri Steinauer, *op. cit.*, p. 339, no 1237; p. 347 ss, no 1266 ss). En l'espèce, le règlement contient deux dispositions relatives à l'usage et à la jouissance des parties privées et des parties communes ainsi qu'une disposition concernant la prise de décision au sein de la PPE. Ces dispositions ont le contenu suivant : "A Parties privées Article 7 - Utilisation Chaque copropriétaire jouit et dispose librement de la villa jumelée, de la place de stationnement et du jardin sur lesquels il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté. B Parties communes Article 8 - Usage Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté. (...). Article 11 - Décisions Sauf dispositions légales impératives, toutes les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. (...)" c) En revanche, le règlement ne comporte aucune

disposition particulière concernant des actes d'administration et des travaux de construction touchant les parties communes. Il y a donc lieu de se référer aux art. 647c à e CC dont le contenu est le suivant : "5. Travaux de construction a. Nécessaires Art. 647c Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire. b. Utiles Art. 647d Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. 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 pas être exécutées sans son consentement. Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé. c. Pour l'embellissement et la commodité Art. 647e Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais." S'agissant de la manière dont sont prises les décisions d'une propriété par étages, il faut rappeler que les décisions de la communauté doivent en principe être prises à l'occasion de l'assemblée des propriétaires. Ces décisions doivent faire l'objet d'un procès-verbal (art. 712n al. 2 CC ; cf. Amadeo Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse, Fribourg 2002, p. 537, n°123). A côté de ce mode de prise de décision très formaliste, la doctrine et la jurisprudence admettent également, compte tenu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC à l'art. 66 CC, la possibilité de prendre des décisions écrites (ou par circulaire) et ce même en l'absence de toute disposition réglementaire sur ce point (cf. Amadeo Wermelinger, op. cit. p. 537 et 538, n°124 et 126 et les réf.). La décision écrite suppose toutefois l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages. Si un seul propriétaire d'étage refuse de signer la décision, cette dernière n'est pas prise valablement et il faut tenir une assemblée des propriétaires (cf. Amadeo Wermelinger, op. cit. p. 537, n°125). En outre, une telle décision n'est adoptée que lorsque la dernière signature a été apposée sur le document écrit qui la comporte et ne peut dès lors être contestée que dès ce moment-là (cf. A. Wermelinger, op. cit. p. 537, n°128). Dans le cas présent, nonobstant la qualification de la nature des travaux contestés (travaux utiles ou destinés à l'embellissement et à la commodité de la chose) - question qui peut être laissée ouverte compte tenu des considérants qui vont suivre - il ressort clairement du dossier et des déclarations des parties (cf. recours des époux Mercier et réponse du constructeur) qu'aucune assemblée des propriétaires ne s'est tenue depuis 1989. Partant, il convient de considérer que la décision relative aux travaux litigieux a été prise par voie de circulaire et impliquait par conséquent l'accord unanime de tous les propriétaires d'étages, par leur signature sur les documents d'enquête publique. Or, ces derniers, à tout le moins le plan au 1/1000, ne comportent que la signature de quatre

propriétaires sur six (soit celle des époux Sartorio, Maibach, Fertig et de Giovanni Sanchez). Il s'ensuit que la décision susmentionnée n'a pas été prise valablement.

E. 3

a) Certes, le plan d'enquête portait la signature de l'administrateur de l'époque. La portée de cette signature doit être examinée à la lumière des principes dégagés par la jurisprudence. Le Tribunal administratif a précisé que la municipalité, puis le cas échéant l'autorité de recours, devaient se limiter à examiner si l'administrateur de la PPE avait apposé sa signature sur les plans, conformément au pouvoir de représentation que lui conférait l'art. 712t CC sans qu'il fût nécessaire d'examiner si la procédure utilisée lors de la convocation et de la réunion de l'assemblée des copropriétaires respectait la procédure formelle de prise de décision au sein de la PPE (notamment arrêt TA AC.2006.0027 du 22 décembre 2006). Le pouvoir de représentation de l'art. 712t CC comprend en effet le pouvoir d'attester, à l'égard des tiers, l'existence de l'accord donné par la communauté ou la majorité de ses membres aux travaux projetés par un copropriétaire et touchant les parties communes (P.-H. Steinauer op. cit. n° 1357). Ainsi, la municipalité n'a pas à vérifier si la signature a été donnée en conformité avec les décisions de la communauté et si cette dernière, en prenant sa décision, a respecté les règles procédurales qui déterminaient la validité interne de celle-ci (RDAF 1993 p. 127 consid. 2d p. 129). Dans ce cas, la signature de l'administrateur sur le plan joint à la demande de permis de construire permet de présumer l'accord de la communauté des propriétaires. Cette présomption n'est toutefois pas absolue et, si des éléments déterminants permettent de constater que l'un ou des propriétaires concernés n'ont pas donné, ou ont révoqué, leur accord, cette présomption peut être renversée (arrêt TA AC.2006.0027 du 22 décembre 2006, cons. 1). En l'occurrence, Claude-Alain Thomann a signé le plan d'enquête daté du 3 mars 2006, soit à un moment où il disposait encore du pouvoir de représenter la PPE (son mandat a pris fin le 27 mars 2006). Le fait que la demande formelle de permis de construire n'ait été déposée que le 3 avril 2006, soit après la radiation de ses fonctions d'administrateur, est sans incidence. Sur le plan pratique, il ne paraît en effet pas surprenant qu'un certain délai s'écoule entre, d'une part, le moment où une PPE prend une décision au sujet d'une demande de permis de construire présentée par l'un de ses membres concernant les parties communes et, d'autre part, celui où le constructeur dépose formellement sa demande auprès de l'autorité compétente. Il n'en demeure pas moins en l'espèce qu'au moment de la signature du plan, Claude-Alain Thomann disposait à priori du pouvoir d'attester, à l'égard des tiers, de l'existence d'un accord de la communauté pour les travaux projetés. b) Or, comme évoqué ci-dessus, cette présomption de l'accord de la communauté n'est pas absolue et peut être renversée dans certaines circonstances. Tel est précisément le cas en l'occurrence, puisque, indépendamment de la signature de l'administrateur sur le plan, deux propriétaires se sont toujours formellement opposés aux travaux, et ce dès le début de la procédure devant l'autorité municipale. A cet égard, cette dernière ne pouvait pas ignorer que les époux Mercier et Michel Testori, alors chef du service des constructions, de l'urbanisme, des bâtiments, des domaines et des forêts de la commune, étaient formellement opposés au projet litigieux (cf. correspondance de la municipalité au constructeur du 21 juin 2006, oppositions des recourants des

E. 8

septembre 2006). Il résulte de ce qui précède que l'accord unanime des propriétaires, qui constitue une condition indispensable pour permettre la réalisation des travaux faute de

décision prise dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires, faisait ainsi manifestement défaut et la présomption découlant de la signature de l'administrateur est annulée. En conclusion, la condition requise par l'art. 108 al. 3 LATC n'est pas remplie et c'est à tort que la municipalité a levé les oppositions des recourants. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision municipale annulée en ce sens que les oppositions formées par Bernard Walder, Pierre et Marie-Claire Mercier et Michel Testori à la construction d'un couvert à voiture sur la parcelle no 964 du cadastre communal sont maintenues. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront mis à la charge du constructeur, qui versera en outre des dépens aux recourants assistés d'un mandataire professionnel. A cet égard, il y a lieu de rappeler que lorsque la procédure met en présence, comme c'est le cas ici, outre le recourant et la municipalité, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994, p. 324). Pour sa part, la municipalité n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LJPA).

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