

VD_OMNI AC.2006.0313 vom 28. September 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0313

FR: VD_OMNI AC.2006.0313 du 28 septembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0313 del 28 settembre 2007

Regeste

DUPONT/Municipalité de Lausanne, PPE Chemin du Village 29 | Le tribunal examine au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelle(s) signature(s) les constructeurs doivent faire figurer sur les documents d'enquête, ou plus exactement quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. La transformation de parties exclusives en parties communes et vice-versa correspond à un acte de disposition au sens de l'art. 648 al. 2 CC, lequel requiert le concours de tous les copropriétaires d'étage. Un accord donné à une demande d'autorisation qui n'a pas abouti ne demeure pas valable lorsque cette demande est renouvelée trois ans plus tard.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11) 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 *Kommentar zum schweizerischer Zivilgeselzbuch*, Zürich 1977 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 qui interviendraient 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 la formule de 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 Tribunal administratif, arrêt AC 93/0010 du 20 janvier 1994), ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (arrêt TA AC 00/051 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 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, 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 examine au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelle(s) signature(s) les constructeurs devaient faire figurer sur les documents d'enquête, ou plus exactement quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée (AC.2006.0027 du 22 décembre 2006; AC.2000.0095 du 4 octobre 2001; AC.1998.0042 du 5 mai 1999). c) Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière 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). Par travaux d'aménagement "intérieur", il faut notamment entendre tous travaux qui ne sont pas perceptibles depuis l'extérieur. Ainsi, les travaux tels que l'introduction d'un balcon, d'une fenêtre, d'une porte supplémentaire ou d'une autre installation dans la façade du bâtiment, ou la transformation d'une véranda en jardin d'hiver, ne sont pas couverts par le droit exclusif du copropriétaire (Amedeo Wermelinger, *La propriété par étages*, Fribourg 2002, p. 63) parce qu'ils touchent aux parties impérativement communes fixées par l'art. 712b CCS, telles les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment. d) Pour le surplus, et à défaut de dispositions contraires prévues dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou adoptées par tous les propriétaires d'étage, 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).

E. 2

a) En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux envisagés n'entrent pas dans le cadre des travaux visés par l'art. 712a al. 2 CC, que le copropriétaire peut entreprendre seul. b) La véranda litigieuse est une construction en métal et en verre de 2,9 m sur 2,9 m (2,9 x 2,7 selon le plan du géomètre), haute d'environ 2,7 m, collée à la façade du bâtiment devant la cuisine du lot no 2. Elle se trouverait au-dessus d'un saut de loup dans lequel s'ouvre la fenêtre de la chaufferie buanderie au sous-sol, ainsi que de l'actuelle sortie de secours de l'abri de protection civile. Cette dernière serait déplacée pour aboutir sous le chemin d'accès conduisant au studio de la recourante. Au surplus la véranda prendrait place dans un espace extérieur "inutilisé et non entretenu", selon les constructeurs. A lire les plans, elle

empiéterait légèrement sur le chemin d'accès au studio de la recourante, réduisant le passage de 1,3 m à 1 mètre. Cette construction se trouverait ainsi entièrement sur une partie commune de la parcelle 3'929, ainsi que cela ressort des plans annexés à l'acte "modificatif" de PPE du 18 novembre 1982 et des art. 6 et 7 du règlement de copropriété. Elle serait réservée à l'usage exclusif du lot no 2, dont elle agrandirait la cuisine, avec laquelle elle communiquerait par une ouverture d'environ 2 m sur 2 dans la façade nord. La transformation de parties exclusives en parties communes et vice-versa correspond à un acte de disposition au sens de l'art. 648 al. 2 CCS, lequel requiert le concours de tous les copropriétaires d'étages (Amedeo Wermelinger, op. cit., p. 113 et la jurisprudence citée). Le Tribunal fédéral a même jugé que la forme authentique était nécessaire pour toute modification de la répartition des parties (communes ou exclusives), même lorsque ces modifications n'entraînaient pas un changement de quotes-parts (ATF 118 II 291 = JT 1995 I 350). Les travaux projetés ne peuvent par conséquent pas être autorisés sans l'accord de la recourante. Les constructrices objectent en vain que la sortie de secours, sur laquelle devrait être édifiée de la véranda, restera une partie commune "au bénéfice de servitude adéquate." Tout d'abord la véranda ne devrait plus se trouver au-dessus de la sortie de secours de l'abri PC, puisqu'il est prévu de déplacer cette dernière. Ensuite, on ne voit pas en quoi le fait que les parcelles nos 1'195 et 1196 (lot no 2 et lot no 3) demeurent au bénéfice d'une servitude conférant à leur propriétaire la jouissance de l'abri de protection civile empêcherait l'espace circonscrit par la véranda de passer des parties communes de la parcelle no 3'999 à la partie privée du lot no 2. c) Les constructrices prétendent également à tort que l'ensemble des copropriétaires auraient donné leur accord au projet, au motif que la recourante l'aurait approuvé le 3 avril 2003, en signant un plan de détail figurant le couvert litigieux. Même si le projet n'a pas changé, on ne saurait considérer que le consentement ainsi donné implicitement à une demande d'autorisation qui n'a pas abouti demeure valable lorsque cette demande est renouvelée trois ans plus tard. Même si le permis de construire avait été délivré à cette époque, il aurait été caduc après deux ans et la demande aurait dû être renouvelée ab initio, comme elle l'a été en l'occurrence. Avant la présente procédure, la PPE en était d'ailleurs consciente, puisque le PV de l'assemblée générale du 4 mars 2004 relevait qu'un nouveau projet serait soumis aux copropriétaires avant une nouvelle mise à l'enquête, et que celui de l'assemblée générale du 5 avril 2006, moins affirmatif, posait néanmoins la question "de la nécessité de présenter un nouveau dossier et d'obtenir un nouvel accord des copropriétaires". A moins que la demande d'autorisation et les plans d'enquête eux-mêmes soient signés par les copropriétaires, on peut attendre que leur consentement aux travaux, dans la mesure exigée par les règles de la copropriété, résulte d'un procès-verbal de l'assemblée générale. Tel n'est pas le cas en l'espèce. De surcroît, lorsque les travaux impliquent, comme ici, un acte de disposition, cet accord exige de surcroît un acte authentique (ATF 118 II 291). d) Il résulte de ce qui précède que les conditions formelles prévues par l'art. 108 LATC n'étaient pas remplies et qu'en conséquence aucun permis de construire ne pouvait être octroyé sans l'accord de tous les copropriétaires.

E. 3

Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, un émolument sera mis à la charge des constructrices déboutées, lesquelles supporteront en outre les dépens auxquels a droit la recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocate et obtient gain de cause.