

# VD\_OMNI AC.2007.0215 vom 26. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0215](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0215)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0215 du 26 novembre 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0215 del 26 novembre 2008

## Regeste

KOSMALLA/RUSCICA, Municipalité de Montreux | Rappel de jurisprudence: le tribunal n'a pas à examiner à titre préjudiciel les questions relevant de la compétence du juge civil, telles la validité de la signature des copropriétaires, lorsque les travaux, déjà exécutés dans un immeuble soumis aux règles de la propriété par étages, ne contreviennent à aucune prescription matérielle de droit public. En l'espèce, tant l'ouvrage existant (mur de soutènement) que la construction projetée (couvert à bois) respectent les dispositions du droit public, si bien qu'un permis de construire doit être délivré. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé contre la décision de la municipalité du 7 août 2007, levant l'opposition du recourant et accordant le permis de construire, d'une part, pour la mise en conformité des aménagements extérieurs déjà réalisés (mur de soutènement et mur de clôture au nord du jardin privatif) et pour la création d'un couvert à bois, d'autre part.

### E. 2

a) 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, 1<sup>ère</sup> phrase de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC]; RSV 700.11).

b) 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. Selon la jurisprudence du tribunal, cette exigence peut se comprendre en relation avec les art. 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; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2<sup>ème</sup> 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 avait en effet expliqué que l'exigence de la signature posée par l'art. 108 LATC 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 ( AC.2007.0267 du 5 mai 2008; AC.2006.0313 du 28 septembre 2007 ). Selon la doctrine et la jurisprudence

constante du tribunal, 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 ainsi 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. Si le vice qui entache la présentation du dossier peut être réparé, en principe, par la signature subséquente des plans, le permis doit toutefois être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (AC.2007.0267 et AC.2006.0313 précités, AC.2006.0027 du 22 décembre 2006; AC.2000.0095 du 4 octobre 2001; AC.1998.0042 du 5 mai 1999). c) Toutefois, ce n'en qu'en présence d'un projet de construction, c'est-à-dire d'une construction non encore exécutée, que l'exigence de signature du propriétaire du fonds a concrètement du sens, dans la mesure où son but est d'éviter des conflits de droit privé une fois les travaux terminés. De jurisprudence constante, le tribunal a estimé qu'il n'avait pas à examiner à titre préjudiciel les questions relevant de la compétence du juge civil, telles la validité de la signature des copropriétaires, lorsque les travaux, déjà exécutés dans un immeuble soumis aux règles de la propriété par étages, ne contreviennent à aucune prescription matérielle de droit public (AC.2006.0027 précité et AC 1996.0084 du 26 novembre 1996). d) Le recourant dénonce en l'espèce principalement une violation de l'art. 108 LATC, faute pour les constructeurs d'avoir obtenu son accord pour construire le mur de soutènement, le mur au nord du jardin et le couvert à bois. Il convient dès lors de distinguer deux situations, soit celle des murs litigieux (consid. 3), déjà exécutés, et celle du couvert à bois, non réalisé à ce jour (consid. 4).

### **E. 3**

Concernant le mur de soutènement et le mur érigé au nord du jardin litigieux, les travaux ont d'ores et déjà été exécutés et les conflits de droit privé sont déjà existants. Le but de l'art. 108 LATC, savoir, prévenir les litiges de droit privé en obtenant la signature préalable du propriétaire du terrain, ne peut dès lors pas être atteint. Ce grief doit partant être rejeté.

### **E. 4**

a) Le couvert à bois n'a par contre pas encore été réalisé. Dès lors, les principes évoqués au consid. 2 b) ci-dessus trouvent application et le tribunal doit examiner si l'absence de signature du recourant sur le plan consacre une violation de l'art. 108 LATC. Pour cela, il faut déterminer, à titre préjudiciel, si le RPPE exige la signature de tous les copropriétaires pour la construction d'un couvert à bois sur la partie privative que constitue le jardin des constructeurs. b) Le recourant ne conteste pas que le couvert à bois soit une construction mobilière. Il soutient par contre que l'art. 8 al. 3 RPPE exige l'accord des copropriétaires pour ériger ce type de construction. c) L'acte constitutif de propriété par étages du 30 septembre 1998 comporte plusieurs servitudes de droit de jouissance exclusive en faveur de chaque copropriétaire. Parmi celles-ci figure une servitude "terrasses-jardins", dont l'exercice est précisé comme suit: " aux termes de cette servitude, les propriétaires des fonds dominants ont le droit exclusif d'utiliser les terrasses-jardins indiquées respectivement par un liseré jaune, pour l'appartement lot 1/un et rose, en commun pour les appartements lot

2/deux et 3/trois, sur le plan spécial précité, dont les frais d'aménagement et d'entretien courant sont à leur charge. Ils prendront toutes les mesures nécessaires, pour que l'utilisation de ces surfaces et les plantations et installations qu'ils pourraient effectuer sur ces terrasses-jardins n'entraînent aucun dommage ni gêne, pour les autres habitants de l'immeuble. Les copropriétaires des 2/deux et 3/trois s'engagent à ne pas clôturer la zone indiquée par un liseré rose, au droit du bâtiment, ainsi que de permettre aux propriétaires du lot 1/un d'accéder à la zone qui lui (sic) est réservée, en empruntant ladite zone en rose. La création de jardins potagers ou d'agrément est autorisée. Les dégradations anormales, dues au fait d'un ayant droit, seront réparées aux frais du responsable ." Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (ci-après: RPPE) précise encore cette servitude sous le titre "Terrasses-jardins". L'art. 8 al. 1 RPPE stipule que " Le terrain, partie commune, fait cependant l'objet d'un droit de jouissance exclusif, en faveur des copropriétaires d'appartement, conformément à la servitude y relative susrappelée ". L'al. 3 de ce même article précise que " les constructions mobilières sont autorisées, dans les limites du règlement; toutes les constructions, dépôts et aménagements spéciaux, tels que vivarium, poulailler, clapier, pigeonier, etc. sont interdits, sauf accord entre copropriétaires ". L'art. 11 al. 4 RPPE, consacré à l'usage et jouissance des parties privées, indique encore que " Chaque copropriétaire jouit et dispose librement des locaux 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 et aux intérêts de la communauté ." d) Selon l'art. 712g al. 3 CC, le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE est adopté dès qu'il a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts. Le RPPE constitue en quelque sorte la base de la vie communautaire de la propriété par étages (ATF 5C.225/2003 du 18 mars 2004 consid. 5c). Il contient des règles conventionnelles, devant être interprétées conformément aux règles sur l'interprétation des contrats. Lorsque la volonté réelle et concordante des parties ne peut être déterminée ou si elle est divergente, il faut interpréter le contrat selon la théorie de la confiance (cf. art. 18 al. 1 CO; ATF 4C.382/2004 du 25 janvier 2005 consid. 3 et les arrêts cités). Selon cette théorie, le juge doit rechercher comment la clause pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé. Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 4A\_306/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1 et 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités). e) L'art. 8 al. 3 RPPE distingue les constructions mobilières autorisées des constructions, dépôts et aménagements spéciaux: les constructions mobilières à proprement parler sont autorisées sans autre sur les terrasses-jardins; par contre, les constructions mobilières spéciales, telles les vivarium, poulailler, clapier, pigeonier sont interdites, à moins d'un accord entre les copropriétaires. Au vu des exemples de constructions et aménagements spéciaux, le but poursuivi par cette disposition semble être d'empêcher, sans l'accord des copropriétaires, l'installation de constructions pouvant provoquer des nuisances, notamment sonores ou olfactives. Il ressort des dispositions précitées que chacun

des copropriétaires peut installer des constructions mobilières à proprement parler sans autorisation (art. 8 al. 3 RPPE), à condition de ne nuire ni aux droits des autres copropriétaires et ni aux intérêts de la communauté (art. 11 al. 4 RPPE). Un couvert à bois ne constitue à l'évidence pas une construction spéciale susceptible de provoquer des nuisances: le recourant ne démontre d'ailleurs pas en quoi ce couvert à bois pourrait lui porter préjudice. Le RPPE autorisant sans autre les constructions mobilières ne provoquant pas de nuisance, l'installation d'un couvert à bois sur le jardin-terrasse des constructeurs ne nécessite pas l'accord des autres copropriétaires. Dès lors, l'absence de signature du recourant sur les plans de mise à l'enquête de la création d'un couvert à bois ne viole pas l'art. 108 LATC.

## E. 5

Reste à déterminer si les constructions litigieuses sont conformes aux prescriptions de droit public. Le recourant n'a pas contesté cette conformité. Il a toutefois fait valoir que sa terrasse aurait perdu son aspect privatif car elle surplombe le jardin nouvellement créé, qui comporte table, chaises et pavillon de jardin, si bien qu'il est soumis à des nuisances importantes, telles que le bruit, les odeurs de barbecue, etc. a) A teneur de l'art. 103 al. 1 LATC, 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. Toutefois, selon l'al. 2 de cette même disposition, ne sont pas soumis à autorisation les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b) ; les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). Ces travaux doivent alors respecter les conditions cumulatives suivantes : ils ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins (103 al. 3 let. a LATC); ils ne doivent également pas avoir d'influence sur l'équipement et l'environnement (103 al. 3 let. b LATC). Dans le cas présent, les constructions litigieuses peuvent être qualifiées de dépendances improprement dites, au sens de l'art. 39 al. 3 RATC. Selon l'art. 39 al. 4 RATC, les dépendances de peu d'importance ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. La condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée, selon une jurisprudence constante, en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (AC.2005.0276 du 23 novembre 2006, AC.2001.0255 précité). La notion "d'absence de préjudice appréciable pour le voisinage" est un concept juridique indéterminé, qui confère aux municipalités une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (RDAF 1997 p. 232). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). Il appartient à la municipalité, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation, d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la

construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2005.0276 du 23 novembre 2006, AC.2003.0144 du 12 novembre 2004, AC.2001.0116 du 8 septembre 2004, AC.2003.0075 du 21 novembre 2003, AC.2001.0236 du 6 août 2003, AC 1999/0040 du 27 juillet 1999; AC 1999/0024 du 27 avril 1999; AC.1996.0046 du 29 mai 1996, notamment). b) En l'espèce, on ne voit pas en quoi la création du mur de soutènement augmenterait les nuisances pour le recourant: le jardin existait déjà avant la création du mur et son usage exclusif par les constructeurs résulte de l'acte constitutif de copropriété. Il n'y a pas de raison que les nuisances soient plus importantes aujourd'hui qu'avant la création du mur litigieux. Par ailleurs, le fait de mettre une table, des chaises et un pavillon de jardin, de même que la préparation de barbecue, fait partie de l'usage traditionnel d'un jardin et ne démontre pas un usage excessif. Il sied de rappeler, au sujet des prétendues nuisances auxquelles le recourant serait exposé, que ce dernier avait donné son accord en 2000 pour la construction d'un mur de soutènement, certes plus petit que celui qui a été construit, mais également destiné à la création d'un jardin plus agréable d'utilisation pour les constructeurs. Même si le mur avait respecté les dimensions initialement convenues, l'utilisation du jardin aurait créé les mêmes nuisances qu'aujourd'hui pour le recourant. Les inconvénients évoqués par le recourant sont inhérents à l'usage d'un jardin. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

## **E. 6**

Le recourant dénonce encore l'aspect inesthétique de la construction. a) L'art. 86 LATC dispose que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Différents articles du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de Montreux (ci-après: RPAPC) reprennent et concrétisent ces principes. Selon l'art. 40 al. 2 du RPAPC, dans sa version de juillet 1999, dans les zones village, de faible densité et de densité moyenne, la municipalité peut imposer un caractère architectural déterminé et certains matériaux pour les bâtiments, afin de créer un ordre de constructions harmonieux et qui tienne compte de la topographie des lieux et du caractère de la zone. L'art. 46 PPAPC, consacré à la zone de préservation des sites, indique, à son al. 3, que des agrandissements et des constructions annexes liés à l'affectation actuelle du bâtiment sont autorisés, sous réserve de leur intégration aux bâtiments et au site. L'art. 76 RPAPC, consacré à l'esthétique des constructions et à la protection des sites, prévoit que toutes les constructions pouvant nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments sont interdites (al. 2). Dans la règle, si le terrain naturel subit des modifications du fait de constructions souterraines ou de mouvement de terre, le terrain fini est en continu avec les parcelles voisines (al. 3). Lors de travaux de construction, de transformation ou de rénovation, tout élément susceptible d'influencer de façon notable sur l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation de la municipalité. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour les murs de clôtures (al. 4). Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation

(ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367; RDAF 2000 I p. 288). Le tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA; AC.2006.0209 du 16 janvier 2008, AC.2006.0097 du 13 mars 2007 et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.2007.0074 du 27 février 2008; AC.2006.0097 du 13 mars 2007 ). b) En l'espèce, la municipalité a expressément accepté la mise en conformité des murs construits sans autorisation et a par ailleurs validé le projet de construction du couvert à bois. Le mur de soutènement semble avoir été réalisé en pierre naturelle, suite à une demande de la municipalité (cf. courrier du constructeur à la municipalité du 18 avril 2000), ce qui indique qu'elle a fait usage de la faculté prévue par l'art. 40 al. 2 du RPAPC. La municipalité a ainsi procédé à une appréciation de l'ouvrage d'un point de vue esthétique dont il n'y a pas de raison de s'écarter. Le grief du recourant doit partant être rejeté.

#### **E. 7**

Il résulte de ce qui précède que les griefs du recourant sont mal fondés. Les ouvrages respectent les prescriptions du droit public et un permis de construire doit dès lors être délivré pour rétablir une situation conforme au droit. Le recours est en conséquence rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais de la cause seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA) . Il n'est pas alloué de dépens.

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