

VD_OMNI AC.2007.0272 vom 29. Juni 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0272

FR: VD_OMNI AC.2007.0272 du 29 juin 2012

IT: VD_OMNI AC.2007.0272 del 29 giugno 2012

Regeste

PPE VILLARDIN 12 et consorts /Municipalité de Pully, RUCHAT | Suspension de la procédure devant la CDAP dans l'attente du jugement pénal (sur la question de savoir si la signature de l'administrateur figurant sur les plans avait été falsifiée). Acquiescement sur le plan pénal en 2012. 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. Le 8 juillet 2007, l'administrateur a informé la municipalité du fait qu'il avait appris que le permis de construire avait été délivré sur la base de plans qu'il affirmait n'avoir jamais vus et n'avoir jamais signés. Il s'agissait là de faits importants au sens de l'art. 64 al. 2 let. b LPA-VD qui auraient dû amener la municipalité à investiguer la question de savoir s'il y avait eu falsification des plans sur la base desquels le permis de construire avait été délivré le 12 juin 2007. En outre, les recourants ne pouvaient pas se prévaloir de ces faits avant le début des travaux. Ils ont ainsi valablement saisi l'autorité municipale d'une demande de réexamen dans le délai de 90 jours. Vu les différents éléments évoqués ci-dessus, celle-ci aurait dû entrer en matière.

Erwägungen

E. 1

Le recours contre la décision de la Municipalité de Pully du 19 octobre 2007 émane de la PPE VILLARDIN 12. La qualité pour recourir de la communauté de copropriétaires contre la décision a été mise en doute par la constructrice. La qualité pour recourir de la communauté de copropriétaires voisins (qui devrait en tous les cas être reconnue aux copropriétaires individuellement) est admise en jurisprudence pour contester un projet de construction ou de plan d'affectation (arrêt AC.2006.0274 du 16 août 2006). La pratique se borne le plus souvent à requérir de l'administrateur, qui représente tant la communauté que les copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (art. 712t du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210]), la présentation de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires pour plaider (art. 712t al. 2 CC). Cette exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (ATF 1C.289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.2). Aux termes de l'art. 712 t al. 2 CC, l'administrateur ne peut donc procéder que s'il bénéficie d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence. La doctrine préconise toutefois l'octroi d'un délai raisonnable pour produire l'autorisation de plaider requise à l'art. 712t al. 2 CC lorsque celle-ci fait défaut et corriger ainsi le vice qui affecte

les actes de procédure déjà accomplis par l'administrateur (cf. en ce sens Amédéo Wermelinger, La propriété par étages, commentaire des art. 712a à 712t CC, Fribourg 2002, n. 79 ad art. 712t CC, p. 740 et les auteurs cités ainsi que n. 109 ss ad art. 712t CC, p. 747). La CDAP suit cette interprétation (cf. AC.2007.0244 du 15 janvier 2009). En l'espèce, le tribunal considère que l'approbation ultérieure – lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 7 janvier 2008 – des actes de représentation judiciaires entrepris sans mandat formel a corrigé le vice formel d'absence d'autorisation. Le recours, qui satisfait par ailleurs aux autres conditions de recevabilité, est partant recevable.

E. 2

a) Une décision ayant acquis force de chose décidée peut, sous certaines conditions, être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. Selon la jurisprudence, les autorités ne sont tenues de réexaminer leur décision qu'en vertu d'une disposition légale ou d'une pratique administrative constante (ATF 2A.506/2003 publié in SJ 2004 p. 389). De plus, la jurisprudence a déduit de la Constitution une obligation pour l'autorité administrative de se saisir d'une demande de réexamen dans deux cas: lorsque les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis que la décision en cause a été prise et lorsque le demandeur s'appuie sur des faits ou des moyens de preuves importants qu'il ne connaissait pas avant cette décision ou dont il n'avait pas alors la faculté - juridiquement ou de fait - ou un motif suffisant de se prévaloir (ATF 124 II 1 consid. 3a p. 6; 120 I b 42 consid. 2b p. 46 s.; 113 Ia 146 consid. 3a p. 151 s.). Cette dernière hypothèse correspond au motif de révision des décisions sur recours prévu par l'art. 66 al. 2 let. a (en relation avec l'al. 3) de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA; RS 172.021). Avant le 1^{er} janvier 2008, il n'existait - en droit vaudois - pas de dispositions sur le réexamen des décisions administratives (Benoît Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 289). La jurisprudence considérait ainsi qu'une autorité n'était tenue de se saisir d'une demande de réexamen que lorsque les circonstances s'étaient modifiées dans une mesure notable et lorsque le demandeur s'appuyait sur des faits ou des moyens de preuves importants qu'il ne connaissait pas avant que ne soit rendue la décision dont il demandait le réexamen (cf. AC.2007.0043 du 27 juillet 2007 consid. 2b). Ce principe est à présent également inscrit à l'art. 64 al. 2 let. b de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36). Selon l'art. 65 al. 1 LPA-VD, si le requérant entend invoquer l'un des moyens mentionnés à l'art. 64 al. 2 let. b et c, il doit déposer sa demande dans les nonante jours dès la découverte dudit moyen. Lorsqu'une autorité saisie d'une demande de réexamen refuse d'entrer en matière, un recours ne peut porter que sur le bien-fondé de ce refus (ATF 2A.506/2003 précité, consid. 2). b) En l'occurrence, on constate que la municipalité n'est pas entrée en matière sur la demande de reconsidération de la décision par laquelle elle avait délivré le permis de construire, demande qui se fondait sur les faits décrits par l'administrateur Pierre Wetzel dans son courrier du 8 juillet 2007. En effet, aussi bien dans sa prise de position du 12 septembre 2007 que dans la décision attaquée du 19 octobre 2007, la municipalité n'examine pas et ne se prononce pas sur les faits qui avaient été portés à sa connaissance par l'administrateur de la PPE et leur conséquence éventuelle sur le permis de construire délivré le 12 juin 2007, se contentant d'affirmer qu'elle n'entrait pas en matière sur une révocation. Il convient d'examiner ci-après s'il s'agissait de faits ou de moyens de preuve importants au sens de l'art. 64 al. 2 let. b LPA-VD que la PPE ne pouvait pas connaître au moment de l'octroi du permis de construire ou dont elle ne pouvait pas ou n'avait pas de raison de se prévaloir à cette époque. Si tel est le cas, c'est à tort que la municipalité a refusé

d'entrer en matière sur la demande de réexamen de sa décision d'octroi du permis de construire formulée par la PPE et le recours doit être admis pour ce motif.

E. 3

a) L'art. 108 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que la demande de permis de construire 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 art. 671 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; cf. AC.2006.0297 du 4 octobre 2007 consid. 1a et les références). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public; la jurisprudence de la 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 p. 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 (AC.2006.0297 précité consid. 1a et les références). Cette exigence de signature n'étant pas une simple prescription de forme, à son défaut, le permis de construire doit être refusé. Le vice découlant de l'absence de signature peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure (AC.2007.0148 du 11 mars 2008 consid. 2a; AC.2005.0145 du 28 mars 2006 consid. 4 et les références citées, soit RDAF 1972 p. 280; RDAF 1992 p. 220 et RDAF 1993 p. 127) ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 11; AC.2000.0051 du 10 avril 2001 consid. 2c). b) aa) 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. On l'a vu, cette disposition a 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 fonds touché. C'est donc à la lumière des règles du droit civil, en l'occurrence celles régissant la propriété par étages, que cette question doit être tranchée à titre préjudiciel par le juge administratif. Sa solution n'acquerra pas l'autorité de la chose jugée et ne liera donc pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (v. Bovay, Didisheim; Sulliger, Thonney, Droit vaudois de la construction

E. 4

ème éd., Bâle 2010, ch.2.2 ad art. 108 LATC) . bb) 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 ait 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). 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). En l'espèce, le règlement prévoit pas de compétence exclusive de l'administrateur en matière de travaux de construction touchant les parties communes, dont fait partie la construction d'une piscine dans un jardin. Ces décisions relèvent de la majorité voire de l'unanimité des copropriétaires (art. 29 à 32 du règlement de PPE). c) 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 arrêts AC.2006.0297 du 4 octobre 2007 consid. 3a, 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 (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 (arrêts AC.2006.0297 du 4 octobre 2007 consid. 3b [affaire dans laquelle, indépendamment de la signature de l'administrateur sur le plan, deux propriétaires se s'étaient toujours formellement opposés aux travaux, et ce dès le début de la procédure devant l'autorité municipale] , AC.2006.0027 du 22 décembre 2006 consid. 1). d) En l'occurrence, on ne peut pas reprocher à la municipalité de s'être apparemment satisfaite de la signature de l'administrateur figurant sur les plans qui lui ont été remis le 30 mars 2007. Celle-ci lui permettait en effet de présumer l'accord de la communauté des propriétaires. Il n'en va pas de même en ce qui concerne les faits qui lui ont été rapportés par l'administrateur de la PPE Pierre Wetzel dans son courrier du

E. 8

juillet 2007. On rappelle que, à cette occasion, Pierre Wetzel a informé la municipalité du fait qu'il avait appris lors d'une assemblée générale de la PPE du 1^{er} juillet 2007 que le permis de construire avait été délivré sur la base de plans modifiés, plans qu'il affirmait n'avoir jamais vus et n'avoir jamais signés. Il l'informait en outre avoir constaté en prenant connaissance des plans modifiés que la première page, soit celle où figurait sa signature, était reliée au reste du document à l'aide de papier autocollant, constat qu'il avait également pu faire le lendemain en consultant les plans détenus par la Direction de l'urbanisme. Pierre Wetzel précisait qu'il n'aurait jamais accepté de signer des plans pour une piscine implantée à 1m 50 de la véranda. Il s'agissait là de faits importants au sens de l'art. 64 al. 2 let. b LPA-VD qui auraient dû amener la municipalité à investiguer la question de savoir s'il y avait eu falsification des plans sur la base desquels le permis de construire avait été

délivré le 12 juin 2007. En outre, les recourants ne pouvaient pas se prévaloir de ces faits avant le début des travaux. En effet, convaincus qu'ils étaient que la mise à l'enquête portait sur les plans validés le 20 février 2007, ils n'avaient aucune raison d'aller consulter les plans durant la procédure de mise à l'enquête et ne pouvaient se rendre compte de la modification des plans qu'une fois les travaux entamés. Ils ont ensuite valablement saisi l'autorité municipale d'une demande de réexamen dans le délai de 90 jours fixés par l'art. 65 LPA-VD. Vu les différents éléments évoqués ci-dessus, celle-ci aurait dû entrer en matière. 4. Le recours doit en conséquence être admis et le permis de construire annulé. Conformément aux art. 45, 49, 55, 91 et 99 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2008.0265 du 19 mai 2009; RDAF 1994 p. 324). En l'occurrence, compte tenu des circonstances particulières de l'espèce, l'émolument de justice sera partagé entre la constructrice et la Commune de Pully. Ces dernières verseront en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause.

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