

## **VD\_OMNI AC.2008.0195 vom 17. Dezember 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-12-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0195)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0195 du 17 décembre 2008

IT: VD\_OMNI AC.2008.0195 del 17 dicembre 2008

### **Regeste**

HELFER/Municipalité de Grandson, GÉTAZ | En tant qu'ils touchent à des parties communes d'une PPE, les travaux de construction modifiant l'aspect extérieur du bâtiment (pergola, terrasse, déplacement d'un cabanon de jardin) ne peuvent pas être autorisés par la municipalité sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires d'étage. Bien qu'affecté à l'usage exclusif d'un copropriétaire, le jardin ne constitue pas une partie exclusive mais une partie commune.

### **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 (arrêts AC.2006.0313 du 28 septembre 2007, AC.2006.0297 du 4 octobre 2007, 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, la transformation d'une véranda en jardin d'hiver ou le déplacement du mur extérieur d'une partie exclusive, 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 CC, 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, force est de constater que les travaux de construction envisagés (implantation d'une pergola, aménagement d'une terrasse et déplacement d'un cabanon de jardin) n'entrent pas dans le cadre des travaux visés par l'art. 712a al. 2 CC que le copropriétaire pourrait entreprendre seul, sans requérir ni obtenir l'accord de l'assemblée des copropriétaires d'étages. Le projet litigieux entraînerait en effet une modification d'une partie commune de la parcelle de base n° 575. Le constructeur, copropriétaire du lot n°1, ne jouit pas d'un droit exclusif sur leur jardin et terrasse, où les ouvrages litigieux devraient prendre place. Bien qu'affectés à son usage exclusif (cf. chiffres 3.2 et 4.5 du Règlement PPE), le jardin et la terrasse ne sont pas des parties exclusives (ou privatives) mais des parties communes. Peu importe qu'un droit d'usage particulier ait été accordé aux

propriétaires d'étages sur une partie commune concernant l'utilisation d'une partie du jardin et de la terrasse leur permettant ainsi d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages. En effet, un droit d'usage particulier, par exemple un droit de stationner sur les parties communes, n'est pas un droit exclusif (cf. ATF 122 III 145). 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). Selon le chiffre 6.12. let. a du Règlement PPE, les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à rendre l'usage plus aisé (cf. art. 647 e CC) requièrent le consentement de tous les copropriétaires. Or il ressort du dossier et en particulier des procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires de la PPE La Brinaz 24 des 3 février 2006, 16 avril 2007 et 10 mars 2008, que Nicole et Jacques-André Helfer, disposant le lot n° 2 représentant une part de 50/100, n'ont jamais consenti aux travaux envisagés par les autres copropriétaires. Les travaux projetés ne peuvent par conséquent pas être autorisés sans leur accord. b) 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. D'ailleurs, bien que la Municipalité n'ait pas rapporté sa décision, elle a admis que sa décision n'était pas exécutoire faute d'accord du recourant.

### **E. 3**

Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, un émolument sera mis à la charge du constructeur débouté.

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