

## **VD\_OMNI AC.2008.0319 vom 22. April 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-04-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0319](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0319)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0319 du 22 avril 2009

IT: VD\_OMNI AC.2008.0319 del 22 aprile 2009

### **Regeste**

BROQUET/Municipalité de Belmont-s-Lausanne, JACOR SA, AMADIS SA | L'art. 56 al. 3 LPA exclut l'octroi de dépens à la Confédération et à l'Etat cantonal, à moins qu'ils ne défendent leurs intérêts patrimoniaux, mais le législateur a manifesté la volonté de maintenir le régime instauré par l'art. 55 LPA s'agissant du droit des communes à des dépens.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'inspection locale requise par les recourants n'est pas nécessaire au jugement de la cause, qui peut être tranchée sur la base du dossier et notamment des plans qu'il contient.

#### **E. 2**

Sur le plan des faits, les recourants se prévalent de ce que la municipalité aurait prononcé un ordre de remise en état des travaux non autorisés. Cet ordre serait exécutoire faute de recours. Cela n'est pas exact. Dans son courrier du 26 mars 2007 adressé à Amadis SA et aux copropriétaires, la municipalité demandait le dépôt d'une demande de permis complémentaire en indiquant que passé le délai imparti (au 31 mars 2007), elle serait dans l'obligation de refuser les aménagements non conformes aux plans et d'ordonner la remise en état pour le 30 avril 2007. Dans une lettre du 12 avril 2007 qualifiée de décision, elle a déclaré prolonger les délais, à savoir au 30 avril 2007 par la production des plans correspondant à la réalisation, et au 31 mai 2007 pour la remise en état des aménagements extérieurs selon le permis de construire délivré. A supposer qu'il s'agisse là d'une décision, elle présenterait un caractère conditionnel et sa formulation n'est pas particulièrement claire. Sa portée la plus vraisemblable est de placer ses destinataires devant l'alternative consistant soit à requérir un permis de construire pour les travaux exécutés, soit à remettre les aménagements extérieurs dans l'état conforme au permis de construire déjà délivré. Il n'y a pas là d'ordre de remise en état susceptible d'entrer en force. Au reste, c'est plutôt le premier terme de l'alternative qui a été suivi depuis lors, du moins par les autres copropriétaires, puisque de nouveaux plans ont été fournis.

#### **E. 3**

Le permis ne comporte pas, pour les entreprises industrielles et celles, non industrielles, présentant des risques importants au sens de la législation fédérale sur le travail, le droit d'exploiter. Art. 129 Conditions d'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser Le règlement cantonal fixe les conditions auxquelles doit répondre une construction pour bénéficier d'un permis d'habiter ou d'utiliser. Malgré le texte littéral de la 1<sup>ère</sup> phrase de l'art. 128 al. 1 LATC ci-dessus, le permis d'habiter n'est pas une autorisation dont l'absence en soi aurait pour effet d'interdire l'utilisation ou l'habitation de la construction. Il est fréquent en effet

que les constructions soient utilisées avant la délivrance du permis d'habiter et il est même probable que dans la pratique, celui-ci n'est pas toujours délivré dans tous les cas. La jurisprudence retient surtout que le permis d'habiter est uniquement destiné à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Selon une ancienne jurisprudence, cela permettrait ainsi de sanctionner le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire (RDAF 1968 p. 266). Le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements (v. p. ex., avec les références citées, AC.2007.0258 du 27 novembre 2008; AC.2007.0308 du 27 août 2008; AC.2007.0047 du 6 septembre 2007). La portée de ce permis, dont la délivrance n'est précédée d'aucune enquête publique, est restreinte dans la mesure où elle n'intéresse en principe pas les tiers (AC.2003.0249 du 24 juin 2005; AC.1998.0220 du 1er décembre 2000). Le permis d'habiter étant lié à la procédure de permis de construire, il ne saurait être délivré pour un objet différent de celui qu'autorise le permis de construire. Par exemple, lorsque la municipalité exige la mise à l'enquête de travaux réalisés sans autorisation, elle doit veiller à ce que les documents de cette enquête (dite "de régularisation") décrivent exactement les travaux qui ont été réalisés. Elle ne saurait se contenter d'autoriser un projet différent en prétextant que les éventuelles divergences seront traitées dans le cadre de la procédure du permis d'utiliser de l'art. 128 LATC (AC.2003.0083 du 15 octobre 2003). En l'espèce, la municipalité a bien vu qu'avant la délivrance du permis d'habiter, il y avait lieu de statuer sur la réglementation des travaux réalisés en tant qu'ils différaient de ceux qu'autorisait le permis de construire. Sa décision du 20 novembre 2008 se prononce en exposant que les nouveaux plans sont conformes à la situation sur place, que celle-ci est réglementaire et que les modifications peuvent faire l'objet d'une autorisation complémentaire. Les recourants demandent l'annulation du permis d'habiter en faisant valoir que les conditions auxquelles l'art. 79 RLATC subordonne sa délivrance ne sont pas respectées, mais ils concluent aussi à ce que la municipalité soit tenue d'ordonner au titulaire du permis de construire et auteur des travaux illicites d'exécuter les travaux relatifs à la terrasse en terre-plein en conformité avec les plans autorisés. Cela équivaut à requérir l'annulation de l'autorisation complémentaire par laquelle la décision municipale du 20 novembre 2008 régularise les modifications apportées au projet autorisé à l'issue de l'enquête publique initiale. Pour les recourants, il y aurait lieu de faire exécuter par la municipalité, cas échéant par substitution, et aux frais du promoteur (perturbateur par comportement) les travaux de mise en état de la surface amputée de la terrasse.

#### **E. 4**

On observera au passage que le permis de construire, même si la loi le qualifie de "personnel" à l'art. 104 al. 4 LATC, n'est en pas moins susceptible d'un "changement de titulaire" dont il suffit, selon cette même disposition, que la municipalité soit avisée. C'est dire que le permis de construire n'est pas loin, au contraire de ce que dit le texte légal, d'avoir un "caractère réel" (comme le tribunal l'a dit parfois: AC.2000.0221 du 10 avril 2002; AC.2005.0281 du 15 février 2007; AC.2007.0116 du 30 septembre 2008), c'est-à-dire que sa titularité suit la propriété de son objet. Il en résulte qu'en l'espèce, le permis de construire initialement délivré à Jacor SA a passé aux copropriétaires ou à la communauté qu'ils forment.

## E. 5

Il n'est pas contesté que tels qu'ils ont été réalisés, les travaux litigieux ne contreviennent à aucune des dispositions légales et réglementaires applicables. Il en allait d'ailleurs de même de ceux qui ont été autorisés par le permis de construire délivré en 2003 sur la base des plans mis à l'enquête publique. Il est d'ailleurs indifférent, du point de vue des règles applicables, dont rien n'indique qu'elles limiteraient les mouvements de terre, que la planie constituant la terrasse soit d'un seul tenant, comme semble l'indiquer le plan des aménagements extérieurs, ou constituée de deux paliers successifs, comme semble le suggérer, sur le document que le bordereau désigne comme "Profils du terrain sur villas", la coupe au niveau de la villa A figurant dans le même jeu de plans d'enquête. Il est également indifférent, du point de vue des règles de droit public applicables, que la terrasse des recourants ait à l'ouest la largeur prévue à l'enquête ou qu'elle ait subi lors de sa réalisation la réduction dont ils se plaignent. On peut certes se demander si la décision municipale du 20 novembre 2008, qui comporte notamment une autorisation régularisant les modifications apportées au projet, pouvait être requise sans l'accord des recourants et délivrée contre leur gré. Il faut bien voir en effet que depuis que le lot constituant la villa A a été vendue le 3 mai 2005 par Jacor SA, qui a également vendu tous les autres lots cette année-là, cette société n'est plus en droit de requérir de son chef un permis de construire (ou d'habiter) pour le bien-fonds concerné. En effet, l'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis de construire doit être signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Cette exigence de signature, qui peut être apposée après coup ou remplacée par une procuration, n'est pas de pure forme mais permet de vérifier que le constructeur bénéficie de l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds. Elle est en relation avec le principe civil de l'accession selon lequel le droit du propriétaire s'étend à tout ce qui est incorporé au sol, y compris les constructions. Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé (art. 667 al. 2 CC, art. 671 SS CC; voir pour un exemple récent, avec les références citées, AC.2008.0195 du 17 décembre 2008). Le souci de créer une situation de droit privé qui soit claire de manière à prévenir des conflits ultérieurs motive également la règle de l'art. 104 al. 3 LATC selon laquelle le permis de construire n'est délivré que si les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (voir par exemple AC.2002.0082 du 15 juin 2006). 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'autorité examine alors au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. Elle se détermine alors à titre préjudiciel, c'est-à-dire sans que sa décision ne lie le juge civil qui serait compétent pour en juger (AC.2008.0195 du 17 décembre 2008). Aux termes de l'art. 712a al. 1 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. Le copropriétaire peut donc solliciter seul un permis de construire qui concerne la part sur laquelle il a un droit exclusif et qui n'affecte pas les parties communes. Toutefois, un droit d'usage particulier, par exemple un droit de stationner sur les parties communes, n'est pas un droit exclusif au sens de l'art. 712a C (cf. ATF 122 III 145 en italien, traduit au JT 1999 I 42). Les travaux de construction tels que l'aménagement d'une terrasse sur la parcelle de base 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 (v. récemment AC.2008.0195 du 17 décembre 2008 et les nombreuses références citées). En l'espèce, les travaux qui étaient soumis à la municipalité pour régularisation, à savoir la modification de la configuration des aménagements extérieurs par rapport au projet autorisé, ne sont pas de ceux qu'un copropriétaire par étage peut entreprendre sans l'accord des autres copropriétaires car ils concernent la parcelle de base, qui ne peut pas faire l'objet d'un droit exclusif. Il est probable que les recourants disposent (comme leurs copropriétaires voisins) d'un droit d'usage particulier (sur cette notion voir Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>ème</sup> éd. Fribourg 2008, Terminologie, N. 24 à 26, p. 43) sur la terrasse située devant leur villa. Un tel droit peut selon la doctrine soit consister en une servitude (mais il n'y en pas de cette sorte sur la parcelle de base en l'espèce), soit être prévu par le règlement d'administration de la copropriété ou encore être constitué sur la base d'un contrat de type personnel (Wermelinger, N. 151 ss ad art. 712a CC). Les recourants n'ont cependant pas entrepris de démontrer l'existence d'un tel droit. La question de savoir si les trois autres copropriétaires pouvaient, sans l'accord des recourants, requérir un permis de construire pour une modification des aménagements extérieurs est délicate. L'art. 712g al. 1 CC renvoie, pour la compétence de procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction, aux règles de la copropriété. Celles-ci distinguent selon que les travaux sont nécessaires, utiles ou somptuaires et exigent respectivement le consentement de la majorité des copropriétaires dans le premier cas, celui de la majorité des copropriétaires et de la majorité des parts dans le second, et l'unanimité dans le dernier cas (art. 647c, 647d et 647d CC). La distinction ci-dessus est particulièrement mal adaptée pour des travaux que les copropriétaires n'ont en réalité pas voulus et qu'ils se trouvent en somme contraints de faire régulariser. Le tribunal juge à cet égard que lorsque l'autorité administrative doit, comme la municipalité, déterminer si une demande de permis de construire ou de régularisation est bien au bénéfice du consentement requis par l'art. 108 al. 1 LATC, elle n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridique. Elle peut se contenter de trancher sur la base des éléments disponibles. Il a va d'ailleurs de même dans le cas de l'art. 104 al. 3 LATC (voir à cet égard la jurisprudence récente - AC.2004.0286 du 9 février 2005; AC.2001.0236 du 6 août 2003 ; AC.2002.0202 du 30 mai 2001 ; AC.2000.0136 du 27 février 2001 ; AC.2000.0095 du 4 octobre 2001 - expressément citée comme telle dans l'arrêt AC.2008.0045 du 10 février 2009, qui toutefois suit finalement - apparemment à tort - l'ancienne jurisprudence qui astreignait le requérant à saisir d'abord le juge civil). En l'espèce, compte tenu de l'examen limité qui lui incombe, on ne saurait reprocher à la commune d'avoir considéré que la demande de régularisation lui était valablement présentée. En effet, s'agissant de la distinction opérée par les art. 647c, 647d et 647d CC rappelée ci-dessus, on peut au premier abord exclure qu'on se trouve en présence de travaux requérant l'unanimité parce qu'ils seraient somptuaires, plus précisément - selon le texte légal - parce qu'ils serviraient "exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé". Dès lors, la municipalité pouvait se contenter de constater que les trois-quarts des copropriétaires (et des parts) avaient implicitement accepté les travaux par leur signature sur les plans, ce qui équivaut matériellement au moins à une décision prise à la majorité. Les recourants ne prétendent d'ailleurs pas qu'ils auraient eu un droit de veto sur les modifications litigieuses, en raison d'une gêne notable et durable au sens de l'art. 647d al. 2 CC. Ainsi, les plans signés pouvant être considérés comme l'expression de la majorité de l'assemblée générale de copropriétaires, l'exigence de l'art. 108 al. 1 LATC est remplie et le permis de construire, dûment sollicité, a été délivré à juste

titre. Le "permis d'habiter" pouvait donc constater la concordance des travaux réalisés avec l'autorisation nouvellement délivrée. C'est en définitive en vain que les recourants tentent de faire intervenir l'autorité compétente en matière de police des constructions pour contraindre leur vendeur à modifier leur terrasse afin de la rendre conforme à ce qu'ils considèrent comme leur étant dû en vertu du contrat de vente.

## **E. 6**

Vu ce qui précède, le recours est rejeté et la décision attaquée maintenue. Un émolument, légèrement réduit pour tenir compte du caractère accessoire du litige par rapport au permis de construire originel, sera mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD, ci-dessous LPA; RSV 173.36) applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009 aux causes pendantes (art. 117 al. 1 LPA). S'agissant des dépens, l'art. 56 al. 3 LPA en exclut l'octroi à la Confédération et à l'Etat, à moins qu'ils ne défendent leurs intérêts patrimoniaux. Pour ce qui concerne les communes, on rappellera que sous l'empire de la loi sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008, la jurisprudence avait déduit de l'art. 55 al. 2 LJPA qu'à l'exception des communes, les collectivités publiques du droit cantonal n'avaient pas droit à des dépens lorsqu'elles agissaient dans l'exercice de leurs attributions officielles, sans que leurs intérêts pécuniaires ne soient en jeu (ATF 1P.755/2001 du 11 mars 2002; v. p. ex. AF.2007.0010 du 2 septembre 2008). Le législateur a manifesté la volonté de maintenir dans la LPA le régime instauré par l'art. 55 LJPA et la jurisprudence y relative, précisant que "les communes pourront toujours faire valoir leur droit à des dépens" (Exposé des motifs du Conseil d'Etat, p. 32 du tiré à part au sujet de l'art. 53 du projet; v. p. ex. AC.2008.0094 du 22 janvier 2009; GE.2008.0057 du 25 février 2009). Il y a donc lieu d'allouer des dépens à la commune, à charge des recourants.

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