

# **VD\_OMNI AC.2010.0140 vom 11. Januar 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-01-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0140](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0140)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0140 du 11 janvier 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0140 del 11 gennaio 2011

## **Regeste**

JAQUENOUD/Municipalité de Grandcour, NEY | La pratique municipale consistant à réserver l'enquête publique aux cas où les voisins concernés par la demande d'autorisation de construire des dépendances de minime importance - ici un pavillon de jardin - refusent d'y consentir et de signer les plans du projet n'est pas conforme au système légal. La dispense d'enquête publique ne peut pas être accordée si le projet est susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction (en l'espèce, la municipalité a dispensé d'enquête sans réaliser qu'il manquait la signature d'un voisin).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Concernant tout d'abord l'objet du litige, on retiendra qu'il s'agit du pavillon de jardin, dont dépend la conclusion en dépens des constructeurs. L'installation du jacuzzi faisait l'objet d'une demande d'autorisation séparée qui n'a pas été déférée au tribunal.

### **E. 2**

Les parties sont divisées sur la question de savoir si le projet pouvait être dispensé de l'enquête publique. La matière est régie par les art. 111 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) et l'art. 72d du règlement d'application de la loi précitée du 19 septembre 1996 (RLATC; RSV 700.11.1) dont la teneur est la suivante : Art. 111 LATC Dispense d'enquête publique La municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement communal. Art. 72d RLATC Objets pouvant être dispensés d'enquête publique 1 La municipalité peut dispenser de l'enquête publique notamment les objets mentionnés ci-dessous pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins : - les constructions ou installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, telles que cabane, garage à deux voitures, place de stationnement pour trois voitures, chemin d'accès privé pour véhicules motorisés, piscine non couverte, clôture fixe ou mur de clôture, ouvrage lié à l'utilisation des énergies renouvelables et antenne réceptrice privée ou collective de petites dimensions; - (...). Le Tribunal administratif, puis la CDAP, ont déjà jugé à de multiples reprises que la municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection (art. 72 d RLATC) à empêcher la construction. En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir à la CDAP (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée (AC.2007.0166 du 26 août 2009; AC.2005.0220 du 31 octobre 2006; AC.2004.0087 du 16 décembre 2004;

AC.2004.0081 du 12 novembre 2004; AC.2003.0063 du 18 septembre 2003; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). En particulier, le tribunal a jugé que l'art. 72d RLATC ne permet pas de dispense d'enquête lorsqu'un voisin spécialement concerné et d'emblée sollicité de consentir au projet a précisément refusé son consentement (AC.2003.0063 précité). Il en va de même en l'espèce. En effet, le balcon des recourants, qui occupent l'appartement situé au-dessus de celui des constructeurs, donne sur le jardin de ces derniers et plonge par conséquent sur le pavillon projeté. Les recourants jouissent donc d'un intérêt digne de protection à pouvoir intervenir dans la procédure relative aux travaux dont elle fait l'objet. Même si elle paraît pragmatique, la pratique municipale consistant à réserver l'enquête publique aux cas où les voisins concernés par la demande d'autorisation de construire des dépendances de minime importance refusent d'y consentir et de signer les plans du projet n'est pas conforme au système légal rappelé ci-dessus.

### **E. 3**

Les constructeurs prétendent que le recours aurait dû être déposé dès la connaissance du permis de construire. Selon eux, les recourants étaient informés du projet de construction par leurs soins dès le début. Les recourants auraient dû déduire, dès la fin du mois de février 2010, que le projet, alors présenté à la municipalité, devait avoir été avalisé. A réception de la copie de la lettre que la municipalité a adressée, le 23 mars 2010, au constructeur, les recourants savaient que l'autorisation était délivrée. Les recourants auraient dû saisir l'autorité de recours dans les 30 jours suivant la réception de cette lettre. Lorsque des travaux de construction n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été soit exécutés sans autorisation, soit autorisés moyennant dispense d'enquête, le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou, à défaut, saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dès le moment où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent (RDAF 1983 p. 390; 1978 p. 120 et les arrêts cités). Quant à celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation) il doit intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend contester le principe; il n'est donc plus fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (arrêt TA AC.2004.0253 du 2 mai 2005 et les arrêts cités; RDAF 1978 p. 120; 1973 p. 220; 1964 p. 195, arrêt TA du 15 janvier 1996 AC 94/084). En l'espèce, les travaux de construction du pavillon de jardin n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été autorisés, à tort, moyennant dispense d'enquête, comme on l'a vu ci-dessus. La procédure légale ayant été violée, il incombait aux recourants d'agir avec diligence et d'inviter dès que possible la municipalité à se prononcer. En écrivant à la municipalité le 29 mars 2010 pour se plaindre de la construction du pavillon dans le jardin de leurs voisins, les recourants ont agi avec diligence et sans attendre. Cette lettre suffisait à nouer la contestation auprès de l'autorité de première instance. Il n'était pas nécessaire que les recourants déposent d'emblée un recours dont la voie ne leur avait à l'époque jamais été indiquée. Pour le surplus, on peut laisser ouverte la question de savoir si la lettre du 29 mars 2010, expédiée alors que les recourants n'avaient pas encore connaissance de la voie de recours aurait dû être considérée comme un recours. L'art. 20 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA; RSV 173.36) dispose en effet que lorsqu'une partie s'adresse en temps utile à une autorité incompétente, le délai est réputé sauvegardé. La municipalité aurait alors été tenue de transmettre sans délai la cause à l'autorité de recours en application de l'art. 7 al. 1 LPA.

#### E. 4

Sur le fond, on peut se demander si l'autorisation pouvait être requise sans l'accord des recourants et délivrée contre leur gré. La municipalité estime que oui. Elle juge qu'elle peut faire l'économie de l'examen du règlement de PPE, cas échéant de son acte constitutif – dont elle n'a du reste pas connaissance – pour en juger. Il faut lui donner tort sur ce point. En effet, l'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis est 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 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), 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 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 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). 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. Dans la cause AC.2008.0195 du 17 décembre 2008, la CDAP a retenu que l'implantation d'une pergola, l'aménagement d'une terrasse et le déplacement d'un cabanon de jardin n'entraient 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. En effet, les travaux envisagés étaient de nature à modifier une partie commune de la parcelle de base sur laquelle le constructeur ne jouissait pas d'un droit exclusif selon le règlement de PPE, bien qu'il en eût l'usage exclusif. Ainsi, 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 CC (cf. ATF 122 III 145 en italien, traduit au JT 1999 I 42). En l'espèce, le projet semble concerner l'aménagement de la parcelle de base. Prévu sur une partie commune, il ne pourrait pas être entrepris sans une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages, même si, comme l'indique l'extrait du registre foncier versé d'office au dossier, les constructeurs disposent d'un droit d'usage exclusif sur le jardin qui jouxte leur appartement. La question qui se pose ensuite est celle de savoir si les constructeurs

pouvaient se passer de l'accord des recourants pour requérir un permis de construire pour une modification d'une partie commune. Elle est délicate. A 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 al. 1 et 2 CC). Les règles de la copropriété 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). On peut se demander, dans le cas particulier si, pour des travaux qui ne servent qu'à un seul propriétaire, on ne devrait pas appliquer la règle sur les travaux somptuaires, qui implique l'unanimité des copropriétaires d'étages. Dans ce cas-là, le permis de construire aurait dû être refusé car il manque, s'agissant des travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, l'accord du propriétaires du fonds (art. 108al. 1 LATC). En l'état, la municipalité ne s'est pas préoccupée de savoir si les constructeurs pouvaient ériger leur cabanon à cet endroit-là (faute de plan digne de ce nom, on ignore son emplacement exact) en vertu des règles sur la copropriété, qui peuvent cas échéant être modifiées par le règlement de PPE applicable. La municipalité n'ayant pas élucidé la question de savoir si on pouvait se passer du consentement des recourants au regard de l'ensemble des règles contractuelles et légales régissant le régime de la propriété par étages, sa décision n'aurait pas pu être maintenue et il aurait convenu d'annuler la décision attaquée et de renvoyer le dossier à l'autorité intimée pour qu'elle complète l'instruction. En effet, comme la jurisprudence l'a considéré à de multiples reprises, il n'appartient pas au tribunal de reconstituer, comme s'il était l'instance précédente, l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée (cf. pour les arrêts les plus récents : GE.2008.0240 du 1<sup>er</sup> juillet 2010; PS.2009.0070 du 17 mars 2010; AC.2009.0143 du 24 novembre 2009; AC.2009.0173 du 22 septembre 2009; AC.2009.0114 du 15 juillet 2009; PS.2008.0024 du 7 juillet 2009; AC.2009.0106 du 3 juillet 2009; PE.2009.0010 du 1<sup>er</sup> mai 2009; BO.2008.0060 du 31 octobre 2008; PS.2007.0094 du 12 juin 2008; PS.2007.0223 du 5 juin 2008 et les nombreuses références citées).

## **E. 5**

A noter au passage que, sur le fond, l'avocate des recourants doute que le projet respecte la distance à la limite. Or, c'est le propre des dépendances de peu d'importance d'être implantées dans l'espace "réglementaire", c'est-à-dire sans respecter les distances à la limite. L'art. 39 al. 1 RLATC, auquel renvoie l'art. 33 RPA, prévoit en effet que les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. Par ailleurs, si l'art. 39 al. 4 RLATC prévoit que ces constructions 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 du 21 mars 2002). 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 précité). La municipalité est tenue 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).

#### **E. 6**

Il découle des considérants qui précèdent que contrairement à ce que soutiennent les constructeurs, le recours a été déposé en temps utile, que la procédure suivie par l'autorité communale était irrégulière faute d'enquête publique et que cette autorité n'aurait pas dû autoriser une construction sur la parcelle de base sans se préoccuper des règles qui régissent la copropriété par étage. C'est donc à juste titre que les recourants ont contesté la décision attaquée. L'arrêt sera donc rendu sans frais pour eux mais compte tenu du fait que seule reste litigieuse la question des dépens, le tribunal renoncera à prélever un émolument auprès des autres parties. En revanche, les constructeurs doivent des dépens aux recourants, qui ont consulté un mandataire rémunéré pour procéder.

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