

VD_OMNI AC.2012.0085 vom 22. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0085

FR: VD_OMNI AC.2012.0085 du 22 octobre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0085 del 22 ottobre 2012

Regeste

S.I. ROC ET NEIGE SA P.a l'administrateur/Municipalité de Château-d'Oex | Plan de quartier, englobant une seule parcelle et définissant la destination hôtelière des bâtiments constructibles sur ce bien-fonds. En octroyant le permis de construire relatif à une transformation des bâtiments construits conformément au plan de quartier, la Municipalité exige l'inscription d'une mention au Registre foncier, destinée à maintenir l'affectation hôtelière des bâtiments, et prohibant notamment "la vente en lots ou en PPE". L'exigence de la mention est fondée dans son principe, mais pas dans son libellé; celui-ci ne peut dépasser textuellement l'affectation définie par le plan de quartier, selon le règlement y relatif.

Erwägungen

E. 1

Le litige est circonscrit à la condition relative à l'inscription d'une mention au Registre foncier.

E. 2

a) Aux termes de l'art. 962 CC, dans sa teneur du 11 décembre 2009 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012, la collectivité publique ou une autre entité qui accomplit une tâche d'intérêt public est tenue de faire mentionner au registre foncier la restriction, fondée sur le droit public, de la propriété d'un immeuble déterminé qu'elle a décidée, et qui a pour effet d'en entraver durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble (al. 1); si la restriction de la propriété s'éteint, la collectivité ou l'entité concernée est tenue de requérir la radiation de la mention au registre foncier; à défaut, l'office du registre foncier peut radier la mention d'office (al. 2); le Conseil fédéral fixe les domaines du droit cantonal dans lesquels les restrictions à la propriété doivent être mentionnées au registre foncier; les cantons peuvent prévoir d'autres mentions; ils établissent une liste des catégories des mentions concernées et la communiquent à la Confédération (al. 3). L'art. 962 CC trouve sa source dans le Message du Conseil fédéral du 27 juin 2007, concernant la révision du Code civil (FF 2007 p. 5015ss). Dans la nouvelle du 11 décembre 2009, l'Assemblée fédérale a repris intégralement l'art. 962 proposé par le Conseil fédéral, qui est devenu le texte légal, sous réserve de quelques modifications rédactionnelles touchant l'alinéa 2 (FF 2007 p. 5092). La révision vise deux objectifs: imposer aux collectivités publiques de faire mentionner au registre foncier les restrictions de droit public à la propriété (et non seulement leur en laisser la faculté), d'une part; de déterminer les domaines dans lesquels cette mention doit être faite, d'autre part (FF 2007 p. 5064/5065). Les restrictions à la propriété relevant du droit public qui touchent de manière égale tous les immeubles dans une région déterminée, comme par exemple les zones d'affectation, de planification ou de contribution, ainsi que le périmètre d'un projet

d'améliorations foncières, ne doivent pas être mentionnées systématiquement au registre foncier, à moins que le droit fédéral ou cantonal ne le prévoie expressément (Message précité, FF 2007 p. 5065). Lorsque l'octroi d'un permis de construire est assorti de conditions, celles-ci peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier uniquement si elles restreignent les droits du propriétaire durablement après la fin des travaux; tel est notamment le cas des prescriptions limitant l'usage de l'immeuble (Jürg Schmid, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4^{ème} éd., 2011, Bâle, n°7 ad art. 962 CC) ou de la création d'un droit de passage nécessaire imposé par l'autorité (ATF 121 I 65 consid. 5c/bb p. 72/73). L'effet d'une mention au registre foncier n'est ni constitutif, ni déclaratif; il consiste uniquement à informer sur l'existence du rapport juridique concerné; l'existence et le contenu de celui-ci sont indépendants de la mention (ATF 124 III 211 consid. 1a p. 213).

b) L'art. 129 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, du 23 septembre 2011 (ORF; RS 211.432.1) dispose, selon son alinéa 1, qu'une restriction de la propriété fondée sur le droit public cantonal ayant des effets durables sur un immeuble particulier qui a été ordonnée dans une décision administrative par une personne chargée d'une tâche publique ou qui résulte d'un contrat de droit administratif est mentionnée au registre foncier lorsqu'elle concerne les domaines juridiques suivants: la protection de la nature, du patrimoine ou de l'environnement, à l'exception des sites contaminés et pollués (let. a); l'utilisation et l'aménagement des cours d'eau (let. b); la construction et la police des routes (let. c); l'encouragement à la construction de logements (let. d); le soutien à l'agriculture et à la sylviculture (let. e); la mensuration officielle (let. f); le droit des constructions (let. g); le droit de l'expropriation (let. h). L'art. 129 ORF précise que les cantons peuvent prévoir des mentions en relation avec d'autres domaines du droit (al. 3); ils en établissent une liste et la communiquent à l'Office fédéral du registre foncier (al. 4). Les restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne font pas l'objet d'une mention au registre foncier sont répertoriées dans un cadastre spécial (cf. art. 16 de la loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation – LGéo; RS 510.62 -, mis en relation avec l'ordonnance fédérale du 2 septembre 2009 sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière – OCRDP; RS 510.662.4).

c) La loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et l'information sur le territoire (LRF, RSV 211.61) n'a pas encore été adaptée à la révision de l'art. 962 CC. Elle ne contient aucune disposition relative aux mentions à faire au registre foncier pour des restrictions à la propriété fondées sur le droit public cantonal, selon le nouveau droit fédéral. En mai 2012, le Grand Conseil a adopté la loi d'application de la LGéo, laquelle entrera en vigueur en même temps que la LRF révisée. Quant à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11), elle n'évoque la mention au registre foncier qu'en relation avec la création de zones spéciales (art. 50a al. 5 LATC), les conventions de précarité pour les bâtiments frappés d'une limite des constructions (art. 82 let. b LATC) et le fractionnement de parcelles (art. 83 LATC), hypothèses non réalisées en l'espèce.

d) Nonobstant le défaut provisoire de normes cantonales d'exécution, l'art. 962 al. 1 CC, mis en relation avec l'art. 129 al. 1 let. g ORF, fournit la base légale à la mention litigieuse. Celle-ci est imposée par la Municipalité, comme autorité administrative chargée d'octroyer le permis de construire (art. 17 LATC). La mesure contestée restreint le droit de propriété de la recourante, en ce sens qu'elle prohibe tout changement d'affectation des bâtiments érigés sur la parcelle n°394, pour des motifs de droit public, soit la préservation de l'affectation fixée par le plan de quartier. Cette limitation vise un objet particulier, soit la parcelle n°394; elle est destinée à durer aussi longtemps que le plan de quartier sera en vigueur. La mention dont la

Municipalité a ordonné l'inscription est ainsi justifiée dans son principe.

E. 3

Il reste à examiner le contenu de la mention. a) Le plan de quartier présente cette particularité qu'il ne concerne qu'une seule parcelle, dont il définit de manière très détaillée la destination, tant pour ce qui concerne l'affectation des bâtiments, que l'implantation, le volume, le gabarit, la toiture et les aménagements extérieurs, au point de présenter quasiment les traits d'un permis de construire. Cette situation particulière, du point de vue de la planification, justifie que la parcelle n°394 fasse l'objet d'une mention spécifique au Registre foncier, afin de signaler les restrictions apportées à son usage. b) La recourante se plaint que la mention litigieuse l'empêcherait d'affecter le bâtiment A au logement de la clientèle, et de créer des logements pour le personnel et la direction. Sur ce point, la recourante perd de vue que la restriction qu'elle critique ne résulte pas de la mention assortie au permis de construire, mais du plan de quartier lui-même. Le bâtiment A est dévolu notamment au logement du personnel et de la direction de l'établissement (art. 1^{er} RPQ). Il ne peut partant pas être transformé pour l'extension des surfaces destinées à l'accueil des clients (soit les bâtiments B, C, D et E, selon l'art. 1^{er} RPQ). c) L'art. 1^{er} RPQ ne dit pas expressément que la restructuration des bâtiments existants en appartements à équipement hôtelier («appart-hôtel»), ou la vente par lots des bâtiments B, C, D et E, est interdite. La mention litigieuse, qui exclut ces possibilités, va ainsi au-delà de ce que prévoit le plan de quartier. La protection des droits de la recourante commande dès lors, notamment afin de ne pas prêter d'éventuelles solutions alternatives que la recourante pourrait proposer dans le cadre d'une interprétation ou d'une évolution du plan de quartier, d'ordonner que la mention ne s'écarte pas de l'art. 1^{er} RPQ. Toute autre solution risquerait de porter aux droits de la recourante une atteinte que le plan de quartier ne prévoit pas. La décision attaquée doit être réformée dans ce sens.

E. 4

Le recours doit ainsi être admis partiellement, et la décision attaquée réformée en ce sens que le libellé de la mention reproduira textuellement le libellé de l'art. 1^{er} RPQ. Le recours est rejeté pour le surplus. Des frais, dont le montant sera réduit, sont mis à la charge de la recourante; il n'y a pas lieu d'allouer des dépens en faveur de la Commune, dont la décision ne peut être maintenue telle quelle (art. 49, 50, 52, 55 et 56 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36).

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