

# VD\_OMNI AC.2012.0211 vom 29. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0211](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0211)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0211 du 29 octobre 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0211 del 29 ottobre 2013

## Regeste

LEHNER/Municipalité de Montreux, FIDFUND MANAGEMENT SA, PPE RESIDENCE A BON PORT, Direction générale de l'environnement (DGE) | Litige relatif à la construction d'une installation extérieure de ventilation de cuisine d'un restaurant composée d'un monobloc et de canaux de ventilation d'abord horizontaux puis verticaux longeant la façade d'un immeuble avec à la fin un retour horizontal sur le toit de l'immeuble. Confirmation de la jurisprudence selon laquelle, lorsque les plans ont été signé par l'administrateur d'une PPE, la municipalité puis, cas échéant, l'autorité de recours, doivent se limiter à examiner si l'administrateur de la PPE a apposé sa signature conformément au pouvoir de représentation que lui confère l'art. 712t CC sans qu'il soit 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. Confirmation de l'appréciation de la municipalité en ce qui concerne l'esthétique et l'intégration de l'installation. Admission du recours et annulation du permis de construire et de l'autorisation spéciale délivrée par le SEVEN dès lors que l'installation ne respecte pas l'art. 52 des recommandations fédérales du 15 décembre 1989 sur la hauteur minimale des cheminées sur le toit. Rappel de la nature juridique de ces recommandations.

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants soutiennent que la PPE « Résidence A bon port » n'a pas donné valablement son accord pour les travaux réalisés sur la parcelle n° 5215. Ils relèvent que, selon l'art. 57 let. a du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, l'édification d'un ouvrage tel qu'une section d'une installation de ventilation sur les parties commune de la copropriété (toiture du bâtiment) implique une décision à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, le cas échéant sur proposition de l'administrateur en application de l'art. 50 let o dudit règlement. En l'absence d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages admettant l'installation litigieuse, ils invoquent une violation de l'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). a) 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 arrêts AC.2010.0140 du 11

janvier 2011; AC.2008.0195 du 17 décembre 2008 et les références citées). b) Conformément à l'art. 712 t al. 1 CC, le pouvoir de représentation de l'administrateur s'étend à toutes les affaires « qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales ». L'administrateur dispose ainsi d'un pouvoir de représentation légal qui englobe l'ensemble des attributions que la loi lui confère, soit celles prévues aux art. 712 i al. 2 CC, 712 n CC et 712 s CC. Tant que l'administrateur agit dans le cadre de ces attributions, il représente valablement la communauté des propriétaires d'étages (sous réserve d'une restriction de pouvoir communiquée aux tiers) et ses actes lient la communauté des propriétaires d'étages (cf. Amadéo Wermelinger, la propriété par étages, 2<sup>ème</sup> éd. p. 817). Le pouvoir de représentation ordinaire s'étend notamment à l'exécution de tous les actes d'administration commune prévus par la loi (art. 647 ss CC et 712 a ss CC) et à la surveillance de l'utilisation des parties communes et exclusives. Les parties peuvent déroger à l'art. 712 t al. 1 CC en restreignant ou en étendant le pouvoir de représentation de l'administrateur (Wermelinger, op.cit, p. 824 et 829). Selon la jurisprudence, la municipalité, puis le cas échéant l'autorité de recours, doivent se limiter à examiner si l'administrateur de la PPE a apposé sa signature sur les plans, conformément au pouvoir de représentation que lui confère l'art. 712 t CC sans qu'il soit 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 (cf. notamment arrêts AC 2007.0272 du 29 juin 2012; AC.2006.0297 du 4 octobre 2007 consid. 3a, AC.2006.0027 du 22 décembre 2006). Le pouvoir de représentation de l'art. 712 t 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. 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 2007.0272 du 29 juin 2012 consid. 3c et AC.2006.0297 du 4 octobre 2007 consid. 3b [affaire dans laquelle, indépendamment de la signature de l'administrateur sur le plan, deux propriétaires ne 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).

c) En l'espèce, il n'existe aucun élément dont on pourrait déduire que l'un ou des propriétaires concernés ne serait pas d'accord avec la construction d'une partie de l'installation sur le toit de l'immeuble de la PPE. Entendue lors de l'audience, l'administratrice a au contraire indiqué qu'elle n'avait jamais eu de plainte à ce sujet. Partant, en applications des principes rappelés ci-dessus, il y a lieu de constater que, avec la signature de l'administrateur de la PPE, l'art. 108 al. 1 LATC est respecté. 2. Les recourants invoquent une violation des art. 80 al. 3 et 76 al. 1 et 2 du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPA). a) L'art. 80 al. 3 RPA a la teneur suivante: "Les conduites et tuyauteries horizontales apparentes sur les toitures-terrasses sont interdites. La Municipalité peut autoriser des exceptions pour autant que ces éléments résultent du concept architectural du bâtiment, que le choix des matériaux et polychromies soit judicieux, et qu'il n'en résulte pas de contradiction avec les articles 76

et 82." L'art 76 al. 1 et 2 a la teneur suivante: "La Municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire communal. Sont notamment interdits tous travaux ou installations (antennes, etc.) qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments." L'art. 82 RPA prévoit ce qui suit: "La Municipalité fixe les conditions d'aménagement et d'entretien des toitures plates, notamment lorsqu'elles sont utilisées comme terrasses accessibles." b) La municipalité relève que les retours en toiture sont mineurs par rapport à la verticalité de l'installation et que des dérogations sont possibles. Elle fait valoir en outre que l'art. 80 al. 3 RPA concerne les toitures-terrasses, soit des toitures aménagées en terrasses (art. 82 RPA), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Se fondant sur le texte de l'art. 82 RPA, les recourants relèvent pour leur part que la notion de « toitures en terrasses » recouvre non seulement les toitures plates utilisées comme terrasses accessibles, mais aussi les toitures plates non utilisées de cette manière. Ils soutiennent également que l'installation litigieuse ne peut pas faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'exigence selon laquelle les conduites et tuyauteries horizontales apparentes doivent résulter du concept architectural du bâtiment n'est pas remplie. Ils relèvent sur ce point que ces éléments ne figuraient pas sur les plans d'enquête de la construction du bâtiment. Ils soutiennent également que les exigences en matière d'esthétique et d'intégration (art. 76 RPA) ne sont pas remplies. c) aa) Pour ce qui est de l'art. 76 al. 1 et 2 RPA, la vision locale a permis de constater que l'installation litigieuse se trouve à l'arrière d'un bâtiment, qu'elle est peu visible puisqu'elle donne sur une cour intérieure et qu'elle ne crée aucun contraste choquant par rapport aux constructions alentours, qui sont pour la plupart des constructions modernes. La vision locale a notamment permis de constater que l'apparence « inox » de l'installation ne soulève pas de problème particulier d'intégration dans ce contexte. Vu ce qui précède, c'est dès lors à tort que les recourants soutiennent que les exigences en matière d'esthétique et d'intégration de l'art. 76 RPA ne sont pas remplies. bb) Dès lors que l'art. 80 RPA est une règle d'esthétique, on ne voit pas pour quelle raison cette disposition ne s'appliquerait qu'aux toitures plates utilisées comme terrasses et non pas aux autres toitures plates. Cela étant, les photos figurant au dossier montrent que la partie horizontale de l'installation sise sur le toit du bâtiment n° ECA 9310, outre qu'elle n'est pas visible, s'harmonise bien avec l'architecture moderne de cette construction. On relèvera également que, s'agissant d'une clause relevant de l'esthétique, l'autorité communale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, respectivement d'une importante latitude de jugement dans l'interprétation des concepts juridiques indéterminés figurant à l'art. 80 al. 3 RPA (sur la latitude de jugement de l'autorité dans l'interprétation des concepts juridiques indéterminés en relation avec l'octroi de dérogations, voir arrêt AC.2001.0046 du 31 août 2001 consid. 3). En l'occurrence, la municipalité pouvait notamment considérer, dans le cadre de sa latitude de jugement, que l'installation résulte du concept architectural du bâtiment et que le choix des matériaux et de la polychromie est judicieux. Le fait qu'une dérogation ait été octroyée en application de l'art. 80 al. 3 RPA ne prête dès lors pas le flanc à la critique. 3. Les recourants invoquent une violation du chiffre 52 des Recommandations fédérales du 15 décembre 1989 sur la hauteur minimale des cheminées sur toit qui, dans le cas d'une ventilation de cuisine professionnelle ou de parking souterrain, exige que l'orifice des cheminées qui rejettent les gaz pollués dépasse d'au minimum 1,5 m les toits plats. a) L'installation de ventilation litigieuse est une installation au sens de l'art. 7 de la loi fédérale du 7 octobre 1981 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) susceptible de provoquer une pollution atmosphérique. En application de l'art. 6 al. 1 de

l'ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair, RS 814.318.142.1), les émissions de polluants atmosphériques doivent être captées aussi complètement et aussi près que possible de leur source, et évacuées de telle sorte qu'il n'en résulte pas d'immissions excessives. Selon l'art. 6 al. 2 OPair, leur rejet s'effectuera en général en dessus des toits, par une cheminée ou une conduite d'évacuation. b) Les recommandations fédérales du 15 décembre 1989 sur la hauteur minimale des cheminées sur toit prévoient à leur art. 52 que l'orifice des cheminées qui rejettent des gaz pollués ou de l'air vicié doit dépasser d'au minimum 1,5 m les toits plats, exigence qui n'est pas respectée en l'espèce. Les recommandations fédérales du 15 décembre 1989 sur la hauteur minimale des cheminées n'ont pas force de loi et ne lient en principe ni le juge, ni les autorités administratives; cependant, dans la mesure où elles sont l'expression des connaissances et expériences de spécialistes avertis, soit de ce qui est considéré comme conforme aux règles de l'art et nécessaire pour une bonne application de la loi, l'autorité ne saurait s'en écarter sans motifs particuliers (cf. ATF 1A.121/2005 du 28 novembre 2005 consid. 2.2, in DEP 2006 p. 178 ss). En l'occurrence, le tribunal n'a pas de raison de s'écarter des directives précitées, dont le respect est exigé par le service cantonal spécialisé. Il convient par conséquent de constater que l'installation ne respecte pas les exigences de l'art. 6 al. 2 OPair et que, pour ce motif, l'autorisation spéciale requise n'aurait pas dû être délivrée.

4. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et l'autorisation spéciale délivrée par le SEVEN être annulée, ce qui entraîne également l'annulation du permis de construire, étant précisé que l'installation doit être considérée comme un tout. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge de l'Etat de Vaud et de la Commune de Montreux, chacun pour moitié. Ces derniers verseront en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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