

# **VD\_OMNI AC.2014.0142 vom 19. November 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0142](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0142)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0142 du 19 novembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0142 del 19 novembre 2014

## **Regeste**

CHRISTEN, STAEMPFLI RETTENMUND/Municipalité de Vully-les-Lacs, LABOTECK SA | Recours contre une décision autorisant le changement d'affectation de locaux dans un bâtiment soumis au régime de la propriété par étage nécessitant l'accord de la communauté des propriétaires. - Rejet du grief relatif à l'absence de consentement du propriétaire (108 LATC). La décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'autoriser les travaux suffit à établir l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux envisagés. Les griefs relatifs à la validité de cette décision n'ont pas à être examinés par la juridiction de droit public. Constat que si ladite décision devait être annulée par une juridiction civile, le permis de construire ne saurait être utilisé. Il n'y a pas lieu de suspendre la procédure administrative jusqu'à droit jugé dans la procédure civile. Une telle suspension n'est guère compatible avec les règles de droit public relatives à la durée de validité des autorisations de construire (art. 118 LATC). Il importe donc que la juridiction de droit public ne laisse pas en suspens sans motifs importants les causes relatives aux permis de construire (consid. 2). - Irrecevabilité du grief relatif à l'esthétique du projet. L'objet du litige a été clairement défini par l'acte de recours (dans le délai de l'art. 95 LPA-VD) et dans la décision sur opposition. Le litige ne porte pas sur l'application des règles matérielles du droit des constructions, qu'il s'agisse de prescriptions sur les qualités architecturales ou sur les dimensions (consid. 3).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La décision attaquée qui lève les oppositions et délivre le permis de construire est susceptible d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 et ss la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD ; par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir. Ces conditions sont remplies dans le cas d'espèce pour les recourants, qui sont propriétaires de parts de la PPE "Résidence du Lac de Morat" et qui se plaignent essentiellement du changement d'affectation d'un bâtiment directement voisin, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Les recourants font grief à la municipalité d'avoir délivré le permis de construire pour le projet litigieux sans être au bénéfice de l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres, propriétaires du fonds sur lequel les travaux sont envisagés. Ils soutiennent à cet égard que la décision de l'assemblée des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013 approuvant ledit projet ne serait pas valable. a) A teneur de l'art. 108 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; RSV 700.11), la demande de permis est adressée à la municipalité. Elle 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 est une conséquence du principe de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions. Elle tend ainsi à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent et elle déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public (TF 1C\_846/2013 du 4 juin 2014 et les références citées). b) S'agissant du régime juridique 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. C'est à la lumière des règles du droit civil, en l'occurrence celles régissant la propriété par étages, que cette question doit être examinée (AC.2012.0211 du 29 octobre 2013 consid. 1b; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 2). Selon la jurisprudence, la municipalité, puis le cas échéant l'autorité de recours, doivent se limiter, sur cette question, 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. 712t CC. En effet, le pouvoir de représentation de l'administrateur défini à l'art. 712t CC comprend le pouvoir d'attester, à l'égard des tiers, l'existence de l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux projetés par un copropriétaire et touchant les parties communes (art. 712t al. 1 CC). A fortiori, lorsque le dossier comporte la décision de l'assemblée des copropriétaires d'approuver les travaux projetés, la municipalité peut sans autre se fonder sur cette décision. Il ne lui incombe pas de vérifier si l'assemblée des copropriétaires, en prenant sa décision, a respecté les règles procédurales qui déterminent la validité de cette décision (AC.2012.0211 du 29 octobre 2013 consid. 1b et les références citées). Le tribunal a ainsi jugé 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 juridiques. Elle peut se contenter de trancher cette question sur la base des éléments disponibles (AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid 5). Cette présomption peut toutefois être renversée, si des éléments déterminants permettent de constater que l'accord de la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux projetés n'a pas été donné ou a été révoqué (voir à cet égard, AC.2007.0272 du 29 juin 2012 : affaire dans laquelle l'administrateur, en sa qualité de représentant de la communauté des propriétaires, avait informé la municipalité que les plans mis à l'enquête comportant sa signature avaient été falsifiés). c) En l'occurrence, le projet de transformation litigieux entraîne outre le changement d'utilisation du bâtiment, une modification des parties communes (création d'ouvertures en façades et en toiture, aménagement d'un balcon au niveau 1 et d'un escalier extérieur). Ces modifications n'entrent pas dans le cadre des travaux que le copropriétaire peut entreprendre seul, ce qui n'est pas contesté par les parties. Le projet a d'ailleurs été soumis à l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires qui s'est déroulée le 1<sup>er</sup> mars 2013. Il ressort du procès-verbal du 13 mars 2013, qui est

signé par le président (administrateur de la PPE) et le secrétaire de l'assemblée, que le projet de transformation a été adopté par 30 voix contre 12. Cette décision suffit à établir l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux envisagés par la constructrice et à tous les effets de droit public qui en découlent (TF 1C\_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 7.2). On relève également que les résultats du vote de l'assemblée des copropriétaires relatif à la décision d'approuver le projet litigieux ont été confirmés comme étant exacts par l'administrateur de la PPE dans une attestation délivrée le 1<sup>er</sup> mars 2013 à la constructrice. Sur la base de ces documents, la municipalité était fondée à retenir que la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres avaient donné leur accord au projet litigieux, et que, partant, l'exigence relative au consentement du propriétaire du fonds posée à l'art. 108 LATC était remplie. d) Les recourants contestent la validité de la décision de l'assemblée des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013 d'autoriser les travaux. Ils remettent également en cause la modification des règles sur le droit de vote des copropriétaires (cf. art. 16 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE) décidée lors de l'assemblée des copropriétaires du 23 octobre 2004 et inscrite au registre foncier le 24 janvier 2005. Comme il a été exposé préalablement, la municipalité n'a pas à vérifier, sous l'angle des règles applicables au droit de vote et à la prise de décision, la validité de la décision de l'assemblée des copropriétaires d'approuver les travaux envisagés (cf. supra consid. 2b). Les griefs que font valoir les recourants à ce propos n'ont pas à être examinés dans la procédure d'octroi du permis de construire litigieux. Ces questions font d'ailleurs l'objet d'une procédure civile ouverte devant le Tribunal civil d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (notamment la cause PO13.033689). Si la juridiction civile devait retenir in fine que l'assemblée des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013 n'a pas valablement décidé d'autoriser les travaux litigieux, le permis de construire ne pourrait alors pas être utilisé, l'accord du propriétaire du fonds étant en quelque sorte retiré. Le permis de construire délivré par la municipalité ne permet en effet pas à un seul copropriétaire d'entreprendre des travaux sur les parties communes en l'absence d'accord des autres copropriétaires. Si l'assemblée générale change valablement de position à propos des travaux à effectuer, ou si une juridiction civile annule la décision positive des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013, le propriétaire du lot n° 44 ne saurait se prévaloir de l'autorisation administrative délivrée par la municipalité en application du droit public pour faire échec aux règles du droit civil. Il n'y a donc pas lieu d'examiner dans la présente procédure les griefs soulevés par les recourants qui portent sur la question de savoir si le changement d'utilisation du bâtiment n° ECA 5317 entraîne une modification de la destination de l'immeuble nécessitant l'unanimité des voix des copropriétaires (art. 648 al. 2 CC) ou encore si la modification du 23 octobre 2004 des règles sur le droit de vote des copropriétaires définies à l'art. 16 du règlement de la PPE est valable. Les griefs des recourants sont, sur ce point, mal fondés. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu d'ordonner la suspension de la procédure administrative jusqu'à droit jugé dans la procédure civile. Une telle suspension, pourrait en effet durer plusieurs années, ce qui n'est guère compatible avec les règles de droit public relatives à la durée de validité des permis de construire (art. 118 LATC), qui sont prescrites notamment pour éviter qu'en cas d'évolution des circonstances ou de la législation, un ancien permis de construire, devenu le cas échéant contraire au droit puisse néanmoins être utilisé. Il importe donc que la juridiction de droit public ne laisse pas en suspens sans motifs importants les causes relatives aux permis de construire. La requête des recourants tendant à la suspension de la cause est partant rejetée.

### **E. 3**

Dans leur réplique du 12 septembre 2014, les recourants soulèvent un nouveau grief relatif à l'esthétique du projet. Ils estiment que les travaux envisagés (ouvertures, escalier extérieur, balcon) entraînent des modifications importantes de l'aspect du bâtiment n° ECA 5317 et détonent avec l'architecture des autres bâtiments de la PPE. En l'occurrence, l'objet du litige a été clairement défini par l'acte de recours du 4 avril 2014 (dans le délai de l'art. 95 LPA-VD) et dans la décision sur opposition. Le litige ne porte pas sur l'application des règles matérielles du droit des constructions, qu'il s'agisse de prescriptions sur les qualités architecturales ou sur les dimensions. Il n'est pas admissible d'élargir l'objet du litige après la fin du délai de recours, ou en quelque sorte de déposer un nouvel acte de recours, avec de nouveaux griefs, dans le délai de réplique. Comme la question de l'esthétique sort du cadre défini par le recours, ce grief est irrecevable (cf. Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, volume II : les actes administratifs et leur contrôle, 3<sup>e</sup> édition 2011, à propos des notions d'objet du litige et de la procédure, cf. le chapitre n° 5.8.4.2 qui traite de l'étendue du pouvoir de décision de l'autorité de recours).

### **E. 4**

Dans leur réplique les recourants ont également requis au titre de mesures d'instruction la tenue d'une inspection locale, suivie d'une audience. Les recourants n'invoquent aucune garantie constitutionnelle (art. 30 al. 3 Cst., art. 6 par. 1 CEDH) à l'appui de cette requête. Or celui qui entend se prévaloir de l'art. 6 par. 1 CEDH pour demander l'organisation de débats publics doit formuler sa demande de manière claire et indiscutable (ATF 136 I 279 ; 122 V 47 consid. 3). Une requête de preuve (demande tendant à la comparution personnelle ou à l'audition de témoins) ne suffit pas à fonder l'obligation de tenir des débats publics (arrêt du TF 9C\_88/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3.1). La demande des recourants correspond, en l'espèce, à une requête de preuve (cf. art 34 LPA-VD). En matière de droit d'être entendu, les garanties minimales de procédure de l'art. 29 al. 2 Cst. ne confèrent pas le droit d'être entendu oralement par l'autorité (ATF 134 I 140 consid. 5.3). Il n'y a pas lieu d'ordonner au titre de mesures d'instruction la tenue d'une inspection locale. Cette mesure d'instruction a en effet été requise afin de constater l'impact visuel des travaux envisagés. Or, le grief relatif à l'esthétique du projet est irrecevable. Les autres griefs soulevés par les recourants portent sur des questions juridiques, qui ne nécessitent pas de mesures d'instruction complémentaires. Le dossier de la cause est suffisant pour permettre à la Cour de céans de se prononcer (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2, 136 I 229 consid. 5.3), de sorte que la requête de mesures d'instruction des recourants est rejetée.

### **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, l'art. 49 LPA-VD prévoit de mettre l'émolument de justice à la charge de la partie dont les conclusions sont rejetées, soit en l'espèce les recourants qui doivent également prendre à leur charge les dépens en faveur de la Commune de Vully-les-Lacs et de la constructrice, qui ont agi par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 55 LPA-VD).