

VD_OMNI AC.2018.0187 vom 24. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0187

FR: VD_OMNI AC.2018.0187 du 24 juin 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0187 del 24 giugno 2019

Regeste

A. _____ /Municipalité de Tolochenaz, B. _____ et C. _____ | Confirmation de la décision municipale ordonnant l'enlèvement d'un auvent en bois comportant une face fermée installé sur la porte d'entrée d'une villa en PPE sans que la propriétaire ait demandé l'accord des autres copropriétaires.

Erwägungen

E. 1

Est litigieux l'ordre de remise en état décidé par la municipalité, consistant en l'enlèvement de l'auvent en bois - qui comporte une façade (Ouest) fermée – que la recourante a installé sur une des portes d'entrée de sa villa.

E. 2

En premier lieu, la recourante requiert la tenue d'une inspection locale. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; cf. aussi arrêt 1C_608/2014 du 3 septembre 2015 consid. 2.1). En l'espèce, vu les pièces au dossier, notamment les différentes photos de l'installation litigieuse, une inspection locale n'apparaît ni nécessaire ni utile à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elle ne pourrait amener la cour de céans à modifier son opinion. La demande de la recourante est dès lors rejetée.

E. 3

a) La municipalité fonde sa décision sur le motif suivant: alors que l'art. 16 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE prévoit que les travaux de construction et de transformation sur les parties communes doivent faire l'objet d'une décision unanime des copropriétaires, la recourante a installé sur la façade Nord de sa villa mitoyenne, soit dans une partie commune de la PPE, un auvent en bois avec une face fermée sans que les autres copropriétaires n'aient donné leur accord. b) Aux termes de l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon la jurisprudence, sont considérés comme des constructions ou installations tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme, exerçant une incidence sur l'affectation du sol, soit parce qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit parce qu'ils chargent l'infrastructure d'équipement ou soit encore parce qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement (ATF 140 II 473 consid. 3.4.1 p. 479; 123 II 256 consid. 3 p. 259; 113 Ib 314 consid. 2b p. 315; cf. aussi arrêts TF 1C_254/2016 du 24 août 2016

consid. 3.2; 1C_618/2014 du 29 juillet 2015 consid. 3.1; voir également AC.2014.0364 du 26 janvier 2016 consid. 2b). La procédure d'autorisation doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux réglementations applicables. Pour déterminer si l'aménagement prévu est soumis à cette procédure, il faut évaluer si, en général, d'après le cours ordinaire des choses, il entraînera des conséquences telles qu'il existe un intérêt de la collectivité ou des voisins à un contrôle préalable (ATF 119 Ib 222 consid. 3a p. 227; voir aussi ATF 123 II 256 consid. 3 p. 259; arrêts TF 1C_618/2014 du 29 juillet 2015 consid. 3.1; 1C_107/2011 du 5 septembre 2011 consid. 3.2). En conséquence, de petits projets, de dimensions limitées et qui n'ont d'impact ni sur des intérêts publics ni sur l'intérêt des voisins ne sont pas soumis à autorisation en vertu de l'art. 22 al. 1 LAT. Pour déterminer si une telle exigence s'applique pour une petite construction, il faut donc examiner les caractéristiques de l'endroit où le projet doit être réalisé (ATF 139 II 134 consid. 5.2). Sont ainsi assimilés à des constructions tous les bâtiments en surface, y compris les abris mobiles, installés pour un temps non négligeable en un lieu fixe. L'exigence de la relation fixe avec le sol n'exclut pas la prise en compte de constructions mobilières, non ancrées de manière durable au sol et qui sont, cas échéant, facilement démontables (ATF 123 II 256 consid. 3 p. 259; Alexander Ruch, in Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Commentaire de la LAT, 2010, n° 24 ad art. 22 LAT; cf. aussi arrêt TF 1C_75/2011 du 5 juillet 2011 consid. 2.1). c) Aux termes de l'art. 103 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé (al. 1). Selon l'alinéa 2, ne sont pas soumis à autorisation: les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). L'art. 68a al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) contient une liste de constructions et d'installations qui peuvent ne pas être soumises à autorisation. d) En l'espèce, l'on ne se trouve pas dans l'hypothèse de travaux non soumis à autorisation au sens de l'art. 103 al. 2 LATC, ainsi que de l'art. 68a RLATC. En effet, l'auvent édifié sans autorisation par la recourante modifie sensiblement l'aspect de la façade de la villa sur laquelle il est installé. e) Dans le cadre d'une propriété par étages, à défaut de disposition contraire prévue dans l'acte constitutif de la PPE ou adoptée par tous les propriétaires, 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 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210] qui renvoie aux art. 647a à e; cf. arrêt AC.2014.0101 du 27 octobre 2014 consid. 3b/bb). f) En l'occurrence, la PPE "Résidence Le Portail" est régie par un règlement d'administration et d'utilisation du 15 mai 2014 (ci-après: RAU) qui figure au registre foncier. Il contient à son article 16, intitulé "travaux de construction et de transformation", la règle suivante: "Les travaux de construction et de transformation sur des parties communes doivent faire l'objet d'une décision unanime. (...)" L'art. 7 RAU, intitulé "parties communes", dispose ce qui suit: "Sont parties communes toutes celles qui ne sont pas l'objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (712b al. 2 CC). Elles comprennent notamment: a) la totalité du bien-fonds, les accès et les éventuels murs de soutènement du terrain; b) les murs extérieurs,

éléments de séparation, clôtures, grilles et portails; c) les fondations des bâtiments; d) les murs porteurs et de séparation des lots; e) les façades; f) les charpentes, les toits et la ferblanterie; g) les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), jusqu'au point d'embranchement en direction des lots; h) l'installation de chauffage (pompe à chaleur et panneaux solaires) et de stockage d'eau (chauffe eau)." g) En l'espèce, la recourante a placé un auvent en bois avec une face fermée sur la façade Nord de sa villa mitoyenne. En application des art. 16 et 7 let. b RAU, une telle construction sur une partie commune (mur extérieur) devait faire l'objet d'une décision unanime des copropriétaires. Or, les (seuls) autres copropriétaires de la PPE, B._____ et C._____, ont refusé de donner leur accord. Sur les plans que la recourante a fait établir par l'entreprise de Siebenthal Charpente SA, datés du 25 septembre 2017, sont mentionnés une rubrique "pour accord du voisinage" et les noms de B._____ et C._____. Toutefois, à l'endroit où ceux-ci devaient signer, il y a un trait. La recourante admet du reste que les intéressés ont refusé de signer. Ainsi, faute d'une décision unanime des copropriétaires, la recourante n'était pas autorisée à installer l'auvent litigieux. Il convient encore d'examiner si l'ordre de remise en état doit être confirmé.

E. 4

a) En vertu de l'art. 105 al. 1 LATC, la municipalité, à son défaut le département compétent, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (arrêts AC.2016.0434 du 5 mai 2017 consid. 4a; AC.2015.0063 du 21 avril 2016 consid. 6a; AC.2011.0066 du 17 décembre 2013 consid. 17a, et les références citées). b) Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois à ordonner une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 s.; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69; cf. aussi arrêts TF 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1; 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation

conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224, et la jurisprudence citée; cf. aussi arrêts TF 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1; 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). c) En l'espèce, l'auvent en bois mesure environ 1,50 m sur 3 m et est soutenu sur son côté Est par deux piliers en bois fixés dans le béton du mur d'escalier, et sur son côté Ouest par des planches en bois placées verticalement et fixées dans le béton du mur d'escalier; ces planches forment une façade fermée. Le tribunal constate qu'il constitue une construction relativement massive qui modifie indéniablement l'aspect de la façade Nord des deux villas mitoyennes. C'est dès lors à juste titre que la municipalité a ordonné son enlèvement.

E. 5

La recourante fait valoir les arguments suivants. a) aa) Elle fait valoir que l'auvent protège la porte des intempéries. Du fait de son exposition au Nord, celle-ci s'est en effet très rapidement abîmée et, depuis la construction des villas en 2015, la recourante a déjà dû la réparer à deux reprises. L'auvent permet également de prévenir la détérioration des installations (communes) d'aération et de drainage situées sur le palier d'escalier en béton, installations qui, faute d'être protégées, s'obstruent régulièrement. À ce titre, l'installation de l'auvent constitue des "travaux utiles", et non "sommptuaires" comme le soutient la municipalité. bb) Les travaux de construction relatifs aux parties communes sont régis par les art. 647c à 647e du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), qui distinguent les travaux de construction nécessaires (art. 647c CC), les travaux de construction utiles (art. 647d CC) et les travaux de construction somptuaires (art. 647e CC). Les travaux nécessaires sont exigés pour le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose; ils sont en principe adoptés à la majorité simple des propriétaires d'étages. Les travaux utiles sont destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité; ils doivent être adoptés à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts; il s'agit de la double majorité calculée par tête et par part. Les travaux somptuaires consistent en des travaux exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé, comme par exemple la construction d'une fontaine dans une cour intérieure, la construction d'une piscine ou la décoration du hall d'entrée au moyen d'une mosaïque; ils nécessitent une décision prise à l'unanimité (Amedeo Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du code civil suisse, 3^{ème} édition Rothenburg 2015, ad art. 712 a, p. 101 ss). cc) En l'espèce, même si l'installation de l'auvent devait être qualifiée de travaux utiles, de toute façon, la majorité qualifiée ne peut pas être réunie par la recourante, si C._____ et B._____ ne sont pas d'accord. b) aa) La recourante fait valoir que l'auvent n'est pas fixé à la façade de la villa, et qu'il reste en tout temps amovible et démontable, qu'à ce titre, il répond à la qualification de partie privée au sens de l'art. 6 let. k RAU, et que de ce fait, et en application des art. 11 et 12 RAU, la recourante était autorisée à procéder à la construction de l'auvent sans requérir l'accord des autres copropriétaires. bb) L'art. 6 RAU, intitulé "parties privées", dispose ce qui suit: "Les parties privées sont celles qui font l'objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC). Elles comprennent notamment: a) les locaux compris dans chaque lot; b) les murs de division interne dans les locaux compris dans chaque lot, à l'exception des murs porteurs; c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias; d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes d'accès à chaque lot; e) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les fenêtres de type «velux», les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas; f) les toiles de tente et leur mécanisme; g) les

installations sanitaires et la robinetterie; h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'alarme, de domotique, de téléphone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot; i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit; j) les radiateurs, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot; k) tout autre élément de construction compris dans un lot et pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, ni endommager les parties, ouvrages et installations communs, ni restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages." L'art. 11 RAU, intitulé "utilisation et entretien des lots", dispose ce qui suit: "Chaque propriétaire d'étage est libre d'utiliser son lot comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux droits de l'autre propriétaire d'étage. Chaque propriétaire d'étage est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent." L'art. 12 RAU, intitulé "modification et travaux", dispose ce qui suit: "Un propriétaire d'étage désirant modifier la distribution intérieure de son lot entreprend ces travaux sur sa partie privée sous sa propre responsabilité, moyennant information donnée à l'autre propriétaire d'étage. L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts de l'autre propriétaire d'étage. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients, ainsi que la durée et la fréquence des travaux, doivent être réduits à une mesure tolérable." cc) En l'espèce, si l'auvent n'est en effet pas fixé à la façade, il l'est toutefois au mur d'escalier: les deux poteaux et les planches en bois placées verticalement qui constituent une face fermée y sont en effet fixés dans le socle en béton que celle-ci forme. L'auvent ne saurait par conséquent entrer dans la définition de partie privée selon l'art. 6 let. k RAU ni à ce titre faire l'objet du droit exclusif de la recourante. c) aa) La recourante fait valoir que même si l'on devait considérer l'auvent comme faisant partie des parties communes, l'art. 15 RAU prescrit que seuls les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes "qui profitent aux deux propriétaires d'étages doivent faire l'objet d'une décision unanime", et que ceux qui sont relatifs aux parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier peuvent être décidés et entrepris par le propriétaire d'étage concerné, sans l'autorisation de l'autre propriétaire. bb) L'art. 15 RAU, intitulé "travaux d'entretien, de réparation et de réfection", a la teneur suivante: "Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier au sens de l'article 14 ou qui ne profitent qu'à un propriétaire d'étage, peuvent être décidés et entrepris par ce dernier sans l'autorisation de l'autre propriétaire d'étage, moyennant information donnée à l'autre propriétaire d'étage. Les frais liés à ces travaux sont supportés par l'intéressé exclusivement. Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes qui profitent aux deux propriétaires d'étages doivent faire l'objet d'une décision unanime. Les frais résultant de ces travaux sont supportés par les deux propriétaires d'étages en fonction de leurs quotes-parts. En cas d'urgence, lorsqu'un propriétaire d'étage ne peut ou ne veut pas intervenir, l'autre propriétaire d'étage dispose d'un droit d'intervention au sens de l'article 647 al. 2 ch. 2 CC." cc) En l'espèce, l'argument avancé par la recourante n'est pas pertinent, car ici, est litigieuse l'installation de l'auvent en bois, non son entretien, sa réparation ou sa réfection. d) aa) La recourante fait valoir que chaque propriétaire d'étages doit entretenir les parties communes pour lesquelles il jouit d'un droit exclusif, ceci dans le but de ne pas ternir l'aspect visuel du bâtiment, et qu'il doit également entretenir les portes d'accès aux lots, portes d'accès qui sont rangées, par l'art. 6

let. d RAU, dans les parties privées. En installant un auvent sur sa porte, la recourante a donc pris les mesures nécessaires. bb) L'art. 6 RAU (qui est retranscrit dans son intégralité ci-dessus, consid. 5/b/bb) dispose à sa lettre d que les parties privées comprennent "la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes d'accès à chaque lot". cc) En l'espèce, si l'auvent contribue certes à protéger la menuiserie de la porte d'accès à la villa de la recourante, il a néanmoins été installé sur le mur extérieur, soit dans une partie commune de la PPE. e) aa) La recourante fait valoir que, dans l'acte de constitution de propriété par étages du 15 mai 2014, l'installation de cabanons de jardin, de tonnelles, de foyers fixes ou de tentes est autorisée (aux conditions fixées par le règlement communal des constructions). Selon la recourante, la volonté des copropriétaires était donc bien de s'engager à tolérer la construction de tels aménagements externes, aménagements auxquels un auvent-couvert peut être assimilé. bb) Dans l'acte de constitution de propriété par étages signé le 15 mai 2014 par devant notaire, au sous-chapitre intitulé "Dispositions communes aux deux servitudes" du chapitre 5 intitulé "Constitution de quatre servitudes foncières", figure l'indication suivante: "L'installation de cabanons de jardin, de tonnelles, de foyers fixes ou de tentes et autorisée aux conditions fixées par le règlement communal des constructions, applicable le cas échéant par analogie." cc) Or, il s'agit de l'acte de constitution de propriété par étages établi avant la construction du bâtiment, comme cela ressort du chapitre 3 de l'acte. Les villas mitoyennes étant désormais construites, c'est le règlement d'administration et d'utilisation qui trouve application.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours est rejeté et la décision du 3 mai 2018 de la municipalité, confirmée. La recourante, qui succombe, supporte les frais de justice (art. 49 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). La municipalité, de même que les tiers intéressés, assistés d'un avocat, ont droit à des dépens, qui sont mis à la charge de la recourante (art. 55 LPA-VD).

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