

VD_OMNI AC.2018.0422 vom 4. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0422

FR: VD_OMNI AC.2018.0422 du 4 février 2020

IT: VD_OMNI AC.2018.0422 del 4 febbraio 2020

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Moudon, D. _____, E. _____
| Projet d'agrandissement dans un immeuble en PPE sur une partie commune, à un endroit réservé à l'usage exclusif des propriétaires du lot n° 4. Recours de trois copropriétaires de la parcelle de base, qui ne s'étaient pas opposés lors de l'assemblée des copropriétaires lorsque le projet de construction leur avait été présenté pour approbation. Leur qualité pour recourir est douteuse; la question peut toutefois rester ouverte, le recours étant rejeté pour d'autres motifs. Les griefs soulevés ne sont pas clairs et partant pas compréhensibles, hormis sur la question de la surface de l'appartement projeté. Le règlement communal ne contient cependant aucune disposition relative à une surface minimale ou maximale pour un appartement en zone industrielle B, de sorte que ce grief est mal fondé.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il contient des conclusions avec une motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours est formé par trois copropriétaires de la parcelle sur laquelle il est prévu de réaliser le projet litigieux (parcelle de base). La jurisprudence admet que dans cette situation, les propriétaires d'autres lots de la PPE puissent se prévaloir d'un intérêt digne de protection à faire contrôler par l'autorité de recours le caractère réglementaire du projet, notamment quand il concerne une partie commune, de sorte qu'ils ont qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il faut cependant réserver l'hypothèse de l'abus de droit, quand le copropriétaire recourant veut faire examiner sous l'angle du droit public la conformité d'un projet avec lequel il s'était déclaré d'accord lors d'un vote de l'assemblée des copropriétaires (cf. arrêt CDAP AC.2018.0135 du 4 mars 2019 consid. 1a et les références). En l'occurrence, il apparaît que les recourants présents ou représentés à l'assemblée du 20 septembre 2017 ne se sont pas opposés au projet des copropriétaires du lot n° 4. Il n'y a cependant pas lieu d'examiner si leur recours est abusif car, comme cela sera exposé ci-après, les griefs de violation du droit public des constructions doivent de toute manière être écartés.

E. 2

Les recourants font valoir que la construction de l'ouvrage litigieux requiert, d'après le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (art. 6.12), le consentement de tous les copropriétaires puisqu'il doit être implanté sur une partie commune. Eux-mêmes n'auraient jamais confirmé, après l'assemblée du 20 septembre 2017, qu'ils donnaient l'autorisation

nécessaire, cette condition ayant été mentionnée dans le procès-verbal. Dans sa réponse, la municipalité expose qu'elle a reçu, avec la demande de permis de construire, un document comportant des dessins de l'ouvrage projeté (croquis 3D), avec le texte suivant: "Suite à l'assemblée des copropriétaires et à la demande de M. D. _____ : Veuillez signer au bas de la page et confirmer votre accord pour la construction ci-dessous selon le plan 3d. Cette construction et l'indication de l'emplacement a été présenté par M. D. _____ lors de l'assemblée du 20.09.2017". Suivent les signatures de B. _____, C. _____ (les deux le 4 octobre 2017) et de trois autres copropriétaires. La municipalité affirme qu'elle pouvait légitimement partir du principe que les constructeurs avaient obtenu l'accord des autres copropriétaires et qu'elle n'avait pas à effectuer d'autres vérifications. Cette appréciation de la municipalité n'est pas critiquable. Il est vrai que dans leurs trois oppositions du 19 juillet 2018 – de contenu identique –, les trois recourants ont fait valoir qu'aucune assemblée de la PPE n'avait validé la démarche du maître de l'ouvrage. Or cet argument n'était que partiellement vrai ou pertinent, vu les déclarations signées par deux des recourants le 4 octobre 2017. L'autorité communale savait que le projet avait été présenté lors d'une assemblée des copropriétaires et elle a pu constater que les documents de la demande de permis de construire avaient été signés non seulement par les copropriétaires du lot n° 4 mais également par l'administratrice de la PPE. Les opposants n'ont pas développé leur argumentation à ce sujet lors de la séance de conciliation du 10 septembre 2018 et ils n'ont en particulier pas prétendu que le document signé par deux d'entre eux le 4 octobre 2017 n'était pas probant. La municipalité pouvait donc déduire de ces circonstances que l'ouvrage pourrait en principe être construit avec l'accord de toutes les personnes ayant la maîtrise juridique du bien-fonds (voir la jurisprudence à propos de l'art. 108 al. 1 LATC, notamment AC.2016.0454 du 20 avril 2018 consid. 2c/aa; AC.2014.0101 du 27 octobre 2014 consid. 3a). Le grief des recourants à ce propos est mal fondé. Cela n'exclut pas que, sur le plan du droit privé, les recourants puissent contester la décision de l'assemblée générale de la PPE, ou encore ouvrir action en vue d'empêcher des travaux sur une partie commune de l'immeuble. Une telle contestation relèverait cependant de la juridiction civile. L'octroi d'un permis de construire ne prive pas un propriétaire foncier des actions ou moyens de défense qui lui sont garantis par le droit civil. Cela étant, pour la juridiction de droit public, le litige est limité à la question de savoir si les règles du droit public des constructions ont bien été appliquées par la municipalité.

E. 3

Les recourants ne critiquent pas clairement, ou pas de manière suffisamment motivée (cf. art. 79 al. 1 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), les réponses données par la municipalité à leurs oppositions, sauf sur un point : au grief selon lequel l'appartement aurait une surface non conforme à l'art. 13 RPE, la municipalité aurait fourni une réponse inexacte. Dans les réponses aux oppositions, la municipalité a effectivement exposé que l'art. 13 RPE, définissant l'affectation de la zone industrielle B, ne faisait mention d'aucune surface. Or cette interprétation de l'art. 13 RPE, y compris des alinéas b) c) et d) de l'art. 12 RPE auxquels renvoie l'art. 13 alinéa b RPE, est exacte. Le règlement communal n'exige pas, dans la zone industrielle, une surface minimale ou maximale pour les appartements et l'art. 17 RPE auquel renvoie l'art. 12 alinéa b RPE ("prescriptions dimensionnelles") n'énonce pas non plus une telle règle. Aussi ce grief du recours est-il mal fondé.

E. 4

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent payer un émolument judiciaire, correspondant à l'avance de frais effectuée (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens à la Commune de Moudon, la municipalité ayant mandaté un avocat (art. 55 LPA-VD). Les constructeurs, qui n'ont pas mandaté d'avocat, n'ont pas droit à des dépens.

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