

VD_OMNI AC.2019.0030 vom 10. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0030

FR: VD_OMNI AC.2019.0030 du 10 juillet 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0030 del 10 luglio 2019

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Commugny, C. _____ | Confirmation de la décision de la municipalité ordonnant l'arrêt des travaux tendant à réaliser un couvert à voitures sur une place de stationnement existante, le copropriétaire voisin n'ayant pas signé la demande du permis de construire, lequel a été délivré sans enquête publique. Si les recourants fournissent une nouvelle demande de permis de construire contresignée par le copropriétaire, la municipalité pourra simplement confirmer le permis de construire délivré. S'ils ne le font pas, elle devra examiner au regard des règles s'appliquant à la PPE si cette signature est nécessaire, et, au cas où la demande de permis de construire initiale était irrégulière, se prononcer sur la révocation du permis de construire.

Erwägungen

E. 1

La Cour de droit administratif et public examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. a) Il convient de rappeler au préalable que dans la procédure de recours de droit administratif, il incombe au juge de se prononcer sur les rapports juridiques que l'autorité administrative a précédemment réglés de manière contraignante, sous la forme d'une décision. C'est cette décision qui détermine l'objet de la contestation devant le Tribunal cantonal. Ensuite, pour délimiter l'objet du litige, il faut examiner quel élément de la décision attaquée est effectivement contesté (cf. notamment ATF 131 V 164 consid. 2.1; arrêt AC.2018.0296 du 14 janvier 2019 consid. 1). Le Tribunal cantonal ne peut donc pas se prononcer en dehors de l'objet de la contestation et il n'a pas à traiter les conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée, conformément à la règle exprimée à l'art. 79 al. 1 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). b) En l'occurrence, l'objet de la contestation est exclusivement un ordre d'arrêt des travaux. La municipalité explique en effet, dans sa réponse, que dans sa décision du 12 décembre 2018, elle n'a pas révoqué l'autorisation délivrée le 30 août 2018, mais qu'elle s'est limitée à rendre un ordre d'arrêt des travaux. Cette interprétation de la décision par l'autorité qui l'a rendue doit être suivie. Auparavant, les courriers envoyés aux recourants et au voisin n'étaient pas des décisions formelles; ils n'imposaient donc pas autre chose que ce qui figure dans la décision du 12 décembre 2018. Même si les recourants estiment que la municipalité a d'ores et déjà révoqué le permis de construire délivré le 30 août 2018 – ils le déduisent de l'invitation à déposer une nouvelle demande de permis de construire complétée et de l'annonce qu'à défaut, la municipalité devrait envisager de rendre un ordre de suppression des travaux –, cela n'a pas été formellement décidé le 12 décembre 2018, ni auparavant. La municipalité n'a pas, à ce stade, examiné si les travaux visés étaient (matériellement) conformes aux dispositions légales et réglementaires (cf. art. 105 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). A fortiori, elle ne

s'est pas prononcée sur les conditions d'une régularisation, au cas où la non-conformité serait établie. Il apparaît que la municipalité a simplement statué en application de l'art. 127 LATC, disposition qui a la teneur suivante: "La municipalité ordonne la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire." Lorsqu'elle ordonne la suspension de travaux en cours sur la base de l'art. 127 LATC, la municipalité rend en quelque sorte une décision de mesures provisionnelles. Selon la jurisprudence, l'autorité n'a pas à examiner d'emblée, en détail, si les travaux en cause sont ou non réglementaires: pour une telle décision, provisoire, il suffit de procéder à un examen rapide de la situation. La suspension des travaux doit être ordonnée avant que leur avancement n'ait créé un état de fait irréversible ou sur lequel on ne pourrait revenir qu'à grands frais (cf. arrêts AC.2018.0401 du 13 mars 2019 consid. 1; AC.2016.0070 du 28 avril 2016; AC.2007.0068 du 13 août 2007, rés. in RDAF 2008 I p. 281). La décision attaquée étant assimilée à une décision sur mesures provisionnelles, elle peut faire directement l'objet d'un recours de droit administratif, en vertu de l'art. 74 al. 3 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD (cf. arrêt AC.2013.0491 du 26 juin 2014, consid. 1b). c) Les propriétaires fonciers destinataires de l'ordre de suspension des travaux ont à l'évidence qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Ils ont agi dans le délai légal (art. 95 et 96 al. 1 let. c LPA-VD). Leur recours est donc recevable en tant qu'il est dirigé contre l'ordre d'arrêt des travaux. En revanche, leur conclusion tendant à l'annulation de la révocation du permis de construire est irrecevable, puisqu'elle sort du cadre fixé par la décision attaquée. Il en va de même des chefs de conclusions II à IV de la réponse du copropriétaire voisin.

E. 2

Les recourants font en substance valoir que le permis de construire qu'ils ont obtenu, avec dispense d'enquête publique sur la base de l'art. 72d du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), leur permettait d'exécuter les travaux autorisés même sans l'accord du copropriétaire voisin. D'après eux, les règles du droit civil ne s'y opposent pas. a) Il apparaît que, pour la municipalité, il importe que la demande de permis de construire soit complétée ou régularisée par l'adjonction de la signature du copropriétaire voisin. L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis adressée à la municipalité 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. Selon la jurisprudence, l'exigence relative à la signature par le propriétaire du fonds lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui peut se comprendre en relation avec les articles 671 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210); elle est une des conséquences 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 (art. 667 al. 2 CC). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie des effets concrets dans le domaine du droit public et l'exigence de l'art. 108 al. 1 LATC n'est pas une prescription de pure forme. Elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés. Le permis de construire doit être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (arrêt AC.2016.0454 du 20 avril 2018 et les réf. cit.). S'agissant plus

particulièrement des régimes juridiques 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 nécessite la signature des plans par les autres propriétaires. D'après la jurisprudence, c'est à la lumière des règles du droit civil, notamment celles régissant la propriété par étages, que cette question doit être tranchée à titre préjudiciel par l'autorité ou le juge administratif (AC.2017.0331 du 15 juin 2018). Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire ait le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2). Pour les travaux de construction, touchant notamment les parties communes, l'art. 712g CC renvoie aux règles de la copropriété simple (al. 1), voire à des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires (al. 2) ou encore dans un règlement d'administration et d'utilisation (al. 3). On ne peut donc pas affirmer d'emblée, dans une situation telle que celle des places de parc litigieuses, que l'ensemble des copropriétaires doivent ou au contraire ne doivent pas consentir à l'exécution des travaux. Cette question préjudicielle peut être délicate. Elle a été résolue dans certaines affaires, notamment dans la cause AC.2008.0195 du 17 décembre 2008, où la CDAP a retenu que l'implantation d'une pergola, l'aménagement d'une terrasse et le déplacement d'un cabanon de jardin n'entraient pas dans le cadre des travaux visés par l'art. 712a al. 2 CC que le copropriétaire pourrait entreprendre seul, sans requérir ni obtenir l'accord de l'assemblée des copropriétaires d'étages; en effet, les travaux envisagés étaient de nature à modifier une partie commune de la parcelle de base sur laquelle le constructeur ne jouissait pas d'un droit exclusif selon le règlement de PPE, bien qu'il en eût l'usage exclusif. Les recourants, qui font valoir de leur côté que l'accord des copropriétaires n'est pas nécessaire lorsque, comme en l'espèce, les travaux n'entraînent pas une diminution de leur droit de jouissance, citent l'arrêt AC 98/042 du 6 mai 1999, dans lequel le Tribunal administratif a jugé que les travaux consistant à transformer une place de parc en garage enterré ne correspondaient pas à un changement de destination de la chose et ne nécessitaient pas l'accord du copropriétaire. b) En l'occurrence, la municipalité a pris conscience de cette problématique au début du mois d'octobre 2018. Elle a d'abord effectué quelques démarches en cherchant à favoriser une entente entre les copropriétaires puis, sans perspective de solution au sein de la PPE, elle a rendu deux mois plus tard une décision formelle de suspension des travaux, estimant à ce stade qu'une prescription formelle, concernant la signature de la demande de permis, n'avait pas été respectée. Cette mesure conservatoire, fondée sur l'art. 127 LATC, devra être suivie d'une nouvelle décision de la municipalité. On peut retenir à cet égard deux hypothèses: soit les recourants fournissent la nouvelle demande de permis de construire contresignée par leur voisin, conformément à ce qu'indique le dernier paragraphe de la décision attaquée, auquel cas la municipalité sera en mesure de confirmer l'autorisation du 30 août 2018; soit les recourants déclarent qu'ils ne sont pas en mesure de produire cette demande de permis contresignée. Dans cette seconde hypothèse, il incombera alors à la municipalité d'examiner plus en détail la question préjudicielle évoquée plus haut (la nécessité de la signature du copropriétaire, au regard des caractéristiques de l'ouvrage et des règles s'appliquant à cette PPE). Si cette autorité parvient à la conclusion que la demande de permis initiale était irrégulière, elle devra se

prononcer sur la révocation de l'autorisation du 30 août 2018, en tenant compte de tous les intérêts en jeu, ceux des recourants qui se prévalent de leur bonne foi et ceux du copropriétaire voisin. Dans cette situation particulière, on ne saurait critiquer la voie choisie par la municipalité, qui a rendu une première décision formelle consistant en un ordre de suspension des travaux fondé sur l'art. 127 LATC, sans régler d'autres aspects du litige à ce stade. Cette mesure conservatoire, qui peut être revue ou levée en cas d'évolution des circonstances, résulte d'un examen *prima facie* des éléments pertinents, ce qui n'est pas critiquable (cf. *supra*, consid. 1b). En d'autres termes, après avoir pris connaissance de l'opposition du voisin à la construction litigieuse et après avoir tenté en vain d'obtenir un accord entre copropriétaires, la municipalité était fondée à prendre une telle mesure conservatoire, qui ne préjuge pas des décisions suivantes.

E. 3

Au vu de ce qui précède, la décision ordonnant la suspension des travaux n'est pas contraire au droit et elle doit être confirmée. Les faits pertinents ressortent du dossier, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une inspection locale. Le recours, mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais de justice doivent être mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Ils devront également prendre à leur charge les dépens en faveur de la Commune de Commugny et de C._____, représentés par des avocats (art. 55 LPA-VD).

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