

# VD\_OMNI AC.2019.0256 vom 7. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0256](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0256)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0256 du 7 septembre 2021

IT: VD\_OMNI AC.2019.0256 del 7 settembre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_/Municipalité de Crassier, F. \_\_\_\_\_ | Appartement dans une PPE divisé en deux sans autorisation préalable. Refus de la municipalité de régulariser les travaux au seul motif que l'accord de la PPE n'a pas été obtenu. Les travaux sont soumis à autorisation de construire (consid. 2). La délivrance du permis d'habiter ne remet pas en cause la nécessité d'une procédure d'autorisation dès lors que la division n'était pas connue à ce moment là (consid. 4). Constat que les travaux ne portent pas sur des parties communes et ne nécessitent pas l'accord de l'assemblée des copropriétaires (consid. 3).

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée, par laquelle la municipalité ordonne la remise en état d'un appartement, et par conséquent la suppression des aménagements intérieurs réalisés pour la création d'un second logement peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Les recourants, qui sont copropriétaires de cet appartement et destinataires de la décision, ont un intérêt digne de protection à la contester (cf. art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) et disposent par conséquent de la qualité pour recourir. Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Il convient d'examiner en premier lieu si les travaux litigieux étaient soumis à autorisation. Si tel n'est pas le cas, la municipalité ne pouvait pas exiger une procédure de régularisation et a fortiori, ne pouvait pas ordonner la remise en état en application de l'art. 105 LATC. a) Selon 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. L'art. 103 al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase LATC précise qu'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. Dans un arrêt du 31 janvier 2013 (AC.2012.0220), la CDAP a examiné si l'aménagement d'une porte à l'intérieur de locaux était soumis à autorisation. Elle a rappelé à cette occasion que le législateur cantonal s'était régulièrement préoccupé, au cours des modifications successives de la LATC, d'utiliser la marge que lui laisse le droit fédéral pour assouplir le régime des constructions. Les dispositions permettant de renoncer à toute autorisation avaient été progressivement étendues. En

particulier, les travaux intérieurs avaient été successivement dispensés d'enquête publique, puis dispensés même d'autorisation. Dans ces conditions, quand bien même les travaux intérieurs n'étaient plus mentionnés dans la loi, il fallait s'en tenir au principe selon lequel le droit cantonal ne les soumettait pas à autorisation, à moins qu'ils tombent sous le coup des art. 103 al. 3 LATC et 68a al. 1 let. a du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.11) subordonnant à autorisation les travaux qui portent atteinte à un intérêt public prépondérant ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins, ou encore qui ont une influence sur l'équipement et l'environnement. La CDAP a également constaté que les simples travaux d'entretien d'une construction existante ainsi que des petites transformations intérieures tendant à maintenir la construction dans son état ou à la moderniser sans en modifier la nature ni l'affectation, ne sont pas soumis à autorisation de construire (cf. art. 103 al. 2 LATC, art. 68a RLATC et les références in: Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010 n. 2.2 ad art. 103 LATC; voir aussi les arrêts AC.2015.0307, AC.2015.0310 du 22 novembre 2016 consid. 9: AC.2012.0220 du 31 janvier 2013 consid. 4 et AC.2011.0238 du 3 août 2012 consid. 3).

b) En l'occurrence, les travaux litigieux ont conduit à la réalisation d'un logement supplémentaire impliquant notamment la création d'une nouvelle cuisine. On ne se trouve dès lors pas en présence de simples modifications intérieures d'un logement comme pourrait l'être par exemple la suppression d'un galandage pour réunir deux chambres. Il apparaît normal qu'une telle opération (création d'un nouveau logement impliquant des équipements supplémentaires) soit soumise au contrôle de la municipalité. Sur ce point, on relève qu'il peut arriver qu'un nombre de logements maximal par immeuble soit prévu par le règlement communal. Le nombre de logements a également une influence sur le nombre de places de parc qui peuvent être exigées. Partant, il se justifie de soumettre les travaux litigieux à une procédure d'autorisation de construire. 3.

La municipalité ne prétend pas que les travaux litigieux ne seraient pas conformes au droit. Elle soutient en revanche qu'ils ne peuvent pas être autorisés puisque la communauté des copropriétaires n'a pas donné son accord. Elle invoque à cet égard l'art. 13 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE qui prévoit l'accord écrit et préalable de l'administrateur pour les modifications internes des lots et l'accord unanime des propriétaires d'étages pour les modifications qui entraînent une augmentation des frais et charges communs. Les recourants se réfèrent pour leur part à l'art. 108 LATC et soutiennent que la régularisation des travaux litigieux, qui ne concernent que l'aménagement intérieur d'un lot et ne touchent aucune partie commune, ne nécessitent pas la signature des plans par les autres propriétaires. Ils mentionnent à cet égard l'art. 25 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE qui prévoit que les travaux portant sur les parties communes sont décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages. a) 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 (cf. arrêts AC.2019.0030 du 10 juillet 2019; 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 (arrêt 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 est ici litigieuse, 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 pouvait 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. b) La propriété par étages "La Fontaine d'Argent" dispose d'un règlement d'administration et d'utilisation (ci-après: "le règlement de PPE" ou "le règlement"). L'art. 25 du règlement régit les travaux portant sur les parties communes. Il prévoit que ces travaux doivent être décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'art. 13 porte sur les "modifications et travaux". Cette disposition prévoit notamment ce qui suit: "la liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion du lot et à l'aménagement intérieur des parties privées (art. 712a al. 2 CC). Un propriétaire d'étages désirent modifier la distribution intérieure de ses locaux entreprend ces travaux sous sa propre responsabilité, avec l'accord écrit et préalable de l'administrateur. Cet accord peut être refusé si le maître de l'ouvrage n'est pas en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées. Les modifications ne doivent pas entraîner une augmentation des frais et charges communs sans l'accord unanime des propriétaires d'étages. Faute d'accord unanime, les frais et charges supplémentaires doivent être assumés par le maître de l'ouvrage". Il ressort de ce qui précède que seuls les travaux portant sur les

parties communes doivent être décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages. A contrario, les travaux qui ne concernent pas les parties communes ne nécessitent pas l'accord des autres copropriétaires. Or, en l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux litigieux ne portent pas sur les parties communes dès lors notamment que, selon un rapport d'ingénieurs établi à la demande des recourants, les murs porteurs ne sont pas concernés. Selon ce même rapport, ils n'engendrent aucun risque de dommage pour les autres parties privées. Contrairement à l'appréciation faite par la municipalité, ces travaux ne sont par conséquent pas soumis à l'exigence d'un accord de l'assemblée des propriétaires. Il est vrai qu'on ne saurait exclure que la création d'un logement supplémentaire avec les équipements qui lui sont liés (cuisine, frigo etc.) entraîne une augmentation des frais et charges communs. Selon l'art. 13 du règlement de PPE, ceci implique, faute d'accord unanime des copropriétaires d'étages (ce qui semble être le cas en l'espèce), que ces frais et charges supplémentaires soient assumés par le maître de l'ouvrage. Cet élément, qui relève du droit privé, n'implique en revanche pas que, sous l'angle du droit public et plus spécifiquement de l'art. 108 LATC, l'accord des autres propriétaires soit exigé pour tous les travaux susceptibles d'entraîner une augmentation des frais et charges communs. c) Vu ce qui précède c'est à tort que la municipalité a considéré qu'une procédure de régularisation des travaux litigieux impliquait l'accord des copropriétaires en application de l'art. 108 LATC et que, dès lors que cet accord faisait défaut, une remise en état des lieux devait être ordonnée. d) On relèvera encore que, sous l'angle de l'art. 108 LATC, on ne saurait rien déduire du fait que l'administrateur de la PPE n'a pas formellement son accord alors que celui-ci est requis par l'art. 13 du règlement de PPE en cas de modification de la distribution intérieure des locaux. Il ressort en effet des déclarations faites par l'administrateur lors de l'audience que, à titre personnel, il n'était pas opposé aux travaux litigieux et qu'il a toutefois considéré, à tort, que ceux-ci devaient avoir l'aval des copropriétaires. 4. Les recourants relèvent que la municipalité a délivré le permis d'habiter, ce qui implique qu'elle a reconnu que les travaux réalisés sont conformes aux plans approuvés (art. 128 LATC). Ils contestent qu'elle puisse ultérieurement exiger une mise à l'enquête complémentaire pour des travaux qui étaient existants au moment de la délivrance du permis d'habiter. Selon eux, si la municipalité voulait revenir sur son constat de conformité de l'ouvrage, elle aurait dû remettre en question le permis d'habiter en tant que tel et procéder à un examen complet de l'ouvrage. En ne suivant pas cette procédure, elle aurait violé l'art. 128 LATC. La municipalité relève pour sa part que le permis d'habiter délivré le 6 juillet 2017 mentionne expressément qu'aucun appartement supplémentaire ne sera accepté sans nouvelle demande d'autorisation. Elle se réfère également au courrier qu'elle a adressé à l'administrateur de la PPE le 18 mai 2017 où elle indique qu'aucune division d'appartements ne sera autorisée sans une demande de permis de construire préalable, qu'aucune inscription ne sera par conséquent prise en considération pour des personnes qui se présenteraient au contrôle des habitants pour occuper la deuxième moitié d'un appartement modifié sans autorisation et que chaque appartement ne pourra faire l'objet que d'un seul bail, l'administrateur de la PPE étant invité à attirer l'attention des propriétaires sur le fait que la Municipalité peut en tout temps déposer un ordre de mise en conformité au sens de l'art. 105 LATC si elle constatait qu'un appartement avait été modifié. a) Aux termes de l'art. 128 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis (al. 1). En outre, selon

l'art. 79 al. 1 RLATC, applicable par renvoi de l'art. 129 LATC, le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (let. a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (let. b), si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (let. c) et si l'équipement du terrain est réalisé (let. d). L'institution du permis d'habiter a pour seul but de permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire, et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Ainsi, le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire. Il représente un constat final de la conformité des travaux et permet à l'autorité d'intervenir si le constructeur n'a pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de l'octroi du permis de construire (AC.2017.0358 du 27 mars 2019). Il est par ailleurs douteux que l'autorité municipale puisse imposer le respect d'une nouvelle norme sur un point qui n'a fait l'objet d'aucune condition ou charge dans le permis de construire, car une telle situation reviendrait à remettre en cause l'autorisation entrée en force (arrêt AC.2010.0219 du 12 juin 2012 consid. 4) . L'art. 79 al. 1 let. a RLATC prévoit certes de vérifier " si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements ", mais cette disposition de niveau réglementaire doit être interprétée dans le cadre de la base légale que constitue l'art. 128 LATC: lorsque rien n'indique que, aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré (cf. arrêts AC.2020.0004 du 10 août 2020 consid. 2; AC.2017.0002 du 18 août 2017 consid. 2a; AC.2015.0272 du 3 juin 2016 consid. 1a). b) En l'espèce, il ressort des explications, non contestées, données par le syndic lors de l'audience que l'appartement litigieux n'a pas pu être visité lors de la visite effectuée en vue de la délivrance du permis d'habiter. Partant, ce n'est qu'ultérieurement que l'autorité communale a eu connaissance de la division de l'appartement, soit lorsque le locataire du studio est venu s'annoncer au contrôle des habitants. Dans ces circonstances, les recourants ne sauraient rien déduire du fait que le permis d'habiter a été délivré, étant relevé que ledit permis indiquait expressément qu'aucune division d'appartements ne serait autorisée sans une demande de permis de construire préalable. La délivrance du permis d'habiter ne saurait dès lors remettre en cause la nécessité d'une procédure de régularisation des travaux litigieux.

5. Il ressort de ce qui précède que c'est à tort que, dans la décision attaquée, la municipalité est entrée en matière sur la régularisation des travaux litigieux tout en la subordonnant à l'accord de la PPE. C'est également à tort qu'elle a considéré que, en l'absence d'accord de la PPE, une remise en état devrait être ordonnée. Il convient par conséquent d'admettre le recours et d'annuler la décision attaquée. Il appartiendra aux recourants de déposer une demande de permis de construire en vue de la régularisation des travaux litigieux. La municipalité devra ensuite vérifier si ces travaux peuvent être autorisés (notamment s'ils respectent le règlement communal) et, si c'est le cas, délivrer le permis de construire, ceci sans exiger au préalable l'accord de la PPE. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la Commune de Crassier. Cette dernière versera en outre des dépens aux recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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