

# VD\_OMNI AC.2019.0347 vom 17. September 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-09-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0347](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0347)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0347 du 17 septembre 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0347 del 17 settembre 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Jouxens-Mézery, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ | Parcelle constituée en PPE. Les propriétaires de deux lots envisagent de construire une piscine et un cabanon de jardin sur une partie du jardin sur laquelle ils bénéficient d'un droit de jouissance exclusif. Les autres copropriétaires de la PPE ont donné leur accord. Recours contre le permis de construire interjeté par l'ancienne propriétaire de la parcelle de base, qui est encore au bénéfice d'un droit d'emption conditionnel et de deux servitudes personnelles d'usage de jardin. Recours rejeté. La recourante n'avait pas à signer la demande de permis ni les plans mis à l'enquête. Pas d'autre grief relevant du droit de la construction. Recours au TF déclaré irrecevable (1C\_579/2020 du 2 novembre 2020).

## Erwägungen

### E. 1

A qualité pour former recours : a. toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée; b. toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir." b) Dans le cas particulier, A. \_\_\_\_\_, qui a pris part à la procédure devant l'autorité précédente, est désormais domiciliée à Pully. Elle n'est donc pas voisine de la parcelle concernée par le projet de construction. Elle n'est plus propriétaire d'aucun lot de la PPE constituée sur la parcelle de base n° 966 de la commune de Jouxens-Mézery et ne peut plus participer aux prises de décisions au sein de la PPE, conformément aux art. 712a ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), en particulier à l'art. 712g CC. Pour fonder sa qualité pour recourir, la recourante – qui a admis en procédure de recours qu'elle n'était au bénéfice d'aucun droit de propriété sur la parcelle concernée ■ se réfère en revanche au droit d'emption (sur une surface de 1'000 m

### E. 2

n'est pas un immeuble distinct dont les parties au contrat pourraient disposer. En revanche, la recourante, selon le registre foncier, est toujours bénéficiaire de deux servitudes personnelles d'usage de jardins situés au nord-est de la parcelle. Ces servitudes confèrent à leur bénéficiaire un droit réel limité, soit l'usage ou la jouissance de l'objet du droit, en l'occurrence une partie bien déterminée du jardin. Le droit réel limité (ou restreint) procure une maîtrise partielle sur une chose ou un objet et impose au propriétaire du bien grevé une limitation du pouvoir d'exercer les facultés dérivant de la propriété (cf. Paul-Henri Steinauer, op. cit., Tome I,

### E. 6

e éd., Berne 2019, n. 36 à 42 et Tome II, 5 e éd., Berne 2020, n. 3216 à 3228 et 3282). L'art. 737 CC prévoit que celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1) et que le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (al. 3). En vertu de ces dispositions, quand bien même l'assiette des servitudes d'usage dont bénéficie la recourante ne recouvre pas la partie du jardin sur laquelle est envisagée la construction de la piscine et du cabanon de jardin autorisée par le permis de construire litigieux et que l'accès aux jardins dont la recourante peut jouir ne sera pas non plus péjoré par la construction projetée, la jouissance du droit d'usage des deux jardins dont bénéficie la recourante pourrait potentiellement se trouver affectée par le projet de construction litigieux; en conséquence, on ne saurait d'emblée nier toute qualité pour recourir à A.\_\_\_\_\_ et il convient d'entrer en matière sur le fond. 2. La recourante invoque un grief d'ordre formel et soutient que la demande de permis de construire ne comporterait pas toutes les signatures des personnes requises. Elle considère non seulement qu'elle-même aurait dû signer la demande, mais que la PPE en tant que telle aurait dû figurer sur ladite demande. Aux termes de l'art. 108 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; BLV 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 (al. 1). Cette disposition 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. L'autorité examine alors au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. A cet égard, elle se détermine à titre préjudiciel, c'est-à-dire sans que sa décision ne lie le juge civil qui serait compétent pour en juger (cf. notamment CDAP AC.2019.0030 du 10 juillet 2019 consid. 2 a; AC.2017.0331 du 15 juin 2018 consid. 4b/ba; AC.2008.0312 du 27 octobre 2009 consid. 2b et la jurisprudence citée). Selon l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a 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). A défaut de disposition contraire prévue dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou adoptée par tous les propriétaires dans le cadre d'un règlement d'administration et d'utilisation, 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 CC qui renvoie aux art. 647a à e). Dans le cas particulier, les travaux sont envisagés par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ pour être exécutés sur une partie bien délimitée de la parcelle n° 966 dont ils ont la jouissance exclusive en vertu d'une servitude foncière valablement inscrite au registre foncier. L'acte notarié de la constitution de cette servitude prévoit précisément que " le fonds dominant est expressément autorisé à ériger toute construction et installation sur les zones grevées, en particulier cabane de jardin et piscine, sans l'accord des copropriétaires du fonds servant ". Nonobstant cette possibilité d'agir sans l'accord des autres copropriétaires de la PPE, les époux C.\_\_\_\_\_ ont pris le soin de faire signer les plans par les époux D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, ces derniers ayant au surplus une nouvelle fois confirmé leur accord avec le projet de construction dans le cadre de la

procédure devant la CDAP. Contrairement à ce que semble soutenir la recourante, la PPE n'est pas propriétaire de l'immeuble, qui appartient en copropriété à ses membres. Si la copropriété peut être titulaire de droits et d'obligations et exercer ses droits en justice, ces aptitudes n'existent qu'en relation avec le but de la communauté, savoir la gestion de l'immeuble. La fonction qu'elle a à remplir limitant d'emblée l'étendue de sa capacité, la communauté des propriétaires d'étages n'est pas une personne morale (cf. Paul-Henri Steinauer, op. cit., Tome I, n. 1833 à 1836; Mihaela Amos Piguet, Commentaire romand du Code civil, Bâle 2016, n. 8 ad intro art. 712a à 712 t CC et n. 6 ad art. 712a CC). En l'espèce, la PPE est constituée en trois lots totalisant 1000 millièmes. Les époux B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ sont propriétaires de 700 millièmes et les époux D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ de 300 millièmes. Dans la mesure où l'ensemble des propriétaires de parts a donné son accord pour la construction de la piscine et du cabanon de jardin, on ne perçoit pas ce que la recourante pourrait exiger comme accord supplémentaire de la PPE au stade de la demande de permis de construire et de la signature des plans, en application de l'art. 108 LATC. Enfin, comme vu précédemment ( supra consid. 1b), la recourante, qui n'est plus titulaire d'aucun titre de propriété sur la parcelle n° 966 et dont le droit d'emption est soumis à la réalisation d'une condition qui fait défaut, n'avait pas à signer la demande de permis de construire. Mal fondé, ce grief doit être rejeté. 3. Pour le surplus, la recourante n'invoque aucun grief relevant de la police des constructions. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. La décision rendue le 7 octobre 2019 par l'autorité intimée, levant l'opposition formée par la recourante, est confirmée, de même que le permis de construire délivré à la même date. La recourante succombant, les frais de justice seront mis à sa charge (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD et art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015, TFJDA; BLV 173.36.5.1). B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, ainsi que la municipalité - qui ont procédé par l'intermédiaire de leurs mandataires professionnels respectifs ■ ont droit à des dépens à la charge de la recourante (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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