

VD_OMNI AC.2020.0299 vom 5. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0299

FR: VD_OMNI AC.2020.0299 du 5 mars 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0299 del 5 marzo 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Saint-Sulpice, B. _____, C. _____ | Recours du propriétaire d'un lot de PPE contre le permis de construire une palissade délivré par la municipalité aux propriétaires d'un autre lot de PPE. L'ouvrage vise à clôturer la surface de jardin sur laquelle les constructeurs bénéficient d'un usage exclusif, selon servitude et règlement de la PPE. Le recourant fait valoir qu'il n'a pas signé les plans. En matière de PPE, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation un ouvrage projeté par un copropriétaire nécessite la signature des plans par les autres copropriétaires. Cette question doit être examinée au regard des dispositions régissant la propriété par étages. Il s'agit d'un examen à titre préjudiciel, qui ne lie pas le juge civil. L'autorité administrative ne peut en connaître que lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre, sans quoi il lui appartient de renvoyer les parties à agir devant le juge civil (c. 2). En l'occurrence, la palissade est prévue sur une partie commune et, partant, ne peut pas être érigée sans l'accord des autres copropriétaires. La servitude et le règlement ne prévoient pas de solution contraire de manière suffisamment claire, de sorte que le recours doit être admis et les parties renvoyées à agir par la voie civile (c. 3).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Le recourant, copropriétaire de la parcelle concernée par les travaux litigieux et destinataire de la décision attaquée, a la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Son recours 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.

E. 2

Est litigieuse la question de savoir si la municipalité était en droit de délivrer le permis de construire une palissade dans le jardin de la PPE dont le recourant est copropriétaire, sans l'assentiment de ce dernier. a) L'art. 108 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) 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 art. 671 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210). Elle est l'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 (cf. art. 667 al. 2 CC). La signature

des plans par le propriétaire du fonds déploie des effets concrets dans le domaine du droit public. De jurisprudence constante, cette exigence 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. Ainsi, le permis de construire doit être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (cf. CDAP AC.2019.0175 du 19 août 2020 consid. 2d; AC.2019.0030 du 10 juillet 2019 consid. 2a; AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 6a et les références citées). L'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel les questions de droit relevant d'une autre autorité si celle-ci n'a pas encore statué; sa décision ne lie pas le juge qui serait compétent pour en juger. La municipalité qui accorde un permis de construire peut dès lors connaître de questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent. Ainsi, en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (cf. CDAP AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 2b; CDAP AC.2017.0192 du 29 août 2018 consid. 9b; AC.2015.0100 du 7 septembre 2016 consid. 2b; AC.2014.0244 du 30 octobre 2015 consid. 2d et les références citées). b) S'agissant plus particulièrement du régime de la propriété par étages, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation une transformation projetée par l'un des copropriétaires nécessite la signature des plans par les autres copropriétaires. L'autorité administrative 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 (cf. CDAP AC.2019.0347 du 17 septembre 2020 consid. 2; AC.2019.0030 du 10 juillet 2019 consid. 2a; AC.2014.0101 du 27 octobre 2014 consid. 3b/aa; AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 4 et les références citées). 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 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). 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). Ainsi, le point de savoir si l'ensemble des copropriétaires doivent ou au contraire ne doivent pas consentir à l'exécution de travaux, notamment sur des parties communes, mérite examen. Pour l'autorité administrative, il s'agit d'une question préjudicielle pouvant être délicate. Dans un arrêt AC.2008.0195 du 17 décembre 2008, 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 au sens de l'art. 712a al. 1 CC, bien qu'il en eût l'usage exclusif (voir aussi CDAP AC.2019.0030 du 10 juillet 2019 consid. 2a; AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 4; AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 5).

E. 3

En l'espèce, les constructeurs entendent installer deux palissades extérieures, au sud du jardin et entre les deux villas mitoyennes. a) Ces aménagements sont ainsi prévus sur une partie commune et, partant, ne peuvent en principe pas être entrepris sans l'accord des autres propriétaires d'étages, à savoir, en l'occurrence, le seul recourant. Peu importe à cet égard que les constructeurs bénéficient d'un usage exclusif sur la partie de jardin jouxtant leur villa, lequel exclut tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages, puisqu'un tel usage exclusif n'est pas un "droit exclusif" au sens de l'art. 712a al. 1 CC (cf. ATF 122 III 145 consid. 3, traduit au JT 1999 I 42; CDAP AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b; AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 4; AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 5; AC.2008.0195 du 17 décembre 2008 consid. 2a et les références). b) Le ch. 4.5 du règlement de PPE prévoit toutefois, à son dernier paragraphe, que chaque copropriétaire peut poser une clôture "autour" de la surface de jardin qui lui est réservée, après consultation préalable de l'autre copropriétaire (1 ère phrase). Il précise en outre qu'une clôture ne pourra être aménagée "sur la limite" entre les deux jardins qu'avec l'accord de l'autre copropriétaire (2 ème phrase). A bien saisir les croquis et explications fournis à l'appui de la demande de permis de construire, les constructeurs ne prévoiraient pas d'installer une palissade "sur la limite" entre leur jardin et celui du recourant, mais "à la limite" de leur lot de PPE 1759-1, soit uniquement sur la surface du jardin dont ils ont l'usage exclusif. A première vue, il paraît donc soutenable de considérer qu'il s'agirait d'une clôture "autour" de la surface de jardin ne nécessitant qu'une consultation préalable de l'autre copropriétaire, respectivement la seule signature des constructeurs sur les plans au sens de l'art. 108 al. 1 LATC. Toutefois, en premier lieu, il n'est pas établi à suffisance que le recourant ait été consulté, puisque les parties sont divisées sur ce point. Ensuite, le règlement n'est pas limpide sur les conséquences d'une consultation qui serait certes menée, mais qui aboutirait à un refus; il ne prévoit pas, en particulier, qu'un copropriétaire serait habilité à entreprendre seul l'ouvrage en cause, en passant outre le désaccord de son voisin. Troisièmement, il n'est pas exclu non plus qu'un projet accolé d'aussi près au jardin voisin devrait plutôt être assimilé à une clôture aménagée "sur la limite" entre les deux jardins, requérant l'accord de l'autre copropriétaire. De surcroît, il n'est pas certain qu'une palissade opaque de 1m80 de haut puisse être considérée comme une simple clôture, entrant dans le champ d'application du ch. 4.5 du règlement de PPE. Enfin, les constructeurs n'indiquent pas ce qu'il adviendrait de la haie existant déjà à cet endroit. Il appert ainsi que tant le règlement de PPE que le projet laissent trop d'interrogations de droit privé en suspens, qui excèdent la compétence de la CDAP. En pareil cas, il se justifie d'admettre le recours et de renvoyer les parties à agir par la voie civile. c) Vu l'issue du recours, la question de savoir si la municipalité était en droit de dispenser le projet d'enquête publique, sur la base de l'art. 72d du règlement vaudois du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), peut rester indéçise.

E. 4

En définitive, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant – notamment les constructeurs –, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (cf. CDAP AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 8; RDAF 1994 p. 324 et les références citées). En l'occurrence, l'indemnité de dépens due au recourant, qui a obtenu gain de cause avec l'assistance d'un avocat, de même que les frais judiciaires doivent être mis à la seule charge de l'autorité intimée, compte tenu du fait que les constructeurs n'ont pas procédé.

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