

VD_OMNI AC.2023.0318 vom 14. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0318

FR: VD_OMNI AC.2023.0318 du 14 juin 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0318 del 14 giugno 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Payerne, C. _____ | Recours dirigé par des copropriétaires d'étages contre des autorisations de construire délivrées pour des modifications apportées au projet initial sans autorisation préalable. Question de savoir si l'autorité intimée aurait dû exiger l'accord formel de l'ensemble des copropriétaires pour des aménagements relatifs à des parties communes, d'une part, et à la transformation de deux logements en trois logements au rez-de-chaussée, d'autre part, résolue par la négative. La municipalité pouvait se contenter de la signature de l'administrateur de la PPE sur les plans joints à la demande de permis, ce qui permettait de présumer que celui-ci avait obtenu l'accord nécessaire de la communauté des copropriétaires. Cette présomption n'est pas absolue et peut être renversée si des éléments déterminants permettent de constater qu'un ou des propriétaires concernés n'ont pas donné ou ont révoqué leur accord. Tel n'est pas le cas en l'espèce. L'opposition des recourants ne faisait pas obstacle à ce que les travaux litigieux soient soumis à une enquête publique par l'administrateur de la PPE, au bénéfice de procurations que les autres copropriétaires n'avaient pas révoquées.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; BLV 173.36). La constructrice s'interroge sur la qualité pour recourir de A. _____ et de B. _____, eu égard au fait qu'ils ne seraient pas directement touchés par les modifications litigieuses, qui ne portent pas sur leur lot de PPE. Or, la jurisprudence admet que des 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, comme ici, quand il concerne une partie commune, de sorte qu'ils ont la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD (cf. arrêt CDAP AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 1). Déposé en temps utile (art. 19 al. 2 et 95 LPA-VD), le recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants soutiennent que les travaux mis à l'enquête complémentaire constituent une modification majeure du projet initial, de sorte qu'ils n'étaient pas couverts par la procuration prévue dans l'acte de vente et l'autorité intimée aurait dû exiger l'accord de l'ensemble des copropriétaires. Par ailleurs, le mandat confié dans l'acte de vente à la société C. _____ pour signer les documents relatifs à des demandes de permis correctifs était contesté, ce dont l'autorité était au courant. Dans ces circonstances, l'autorité intimée

aurait dû soit interpellier l'ensemble des copropriétaires, soit instruire la question de la validité de la procuration. Les recourants y voient une violation de l'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Pour l'autorité intimée, la procuration conférée à la société C. _____ pour déposer des demandes de permis correctifs nécessitées par les modifications intervenues, afin d'opérer la mise en conformité du chantier, résultait clairement de l'acte de vente. La procuration en question était toujours valable, puisque la mention "PPE avant construction" figurait toujours au registre foncier. Elle s'étendait aux travaux compris dans les demandes de permis complémentaires et les plans auraient dans ces conditions été valablement signés par C. _____, sans que la municipalité doive effectuer des investigations complémentaires. Quant à la constructrice, elle relève que tous les actes de vente lui confèrent une procuration identique aux fins de déposer toutes les demandes de permis de construire correctifs nécessaires par les modifications intervenues, afin d'opérer la mise en conformité du chantier, de sorte que l'autorité intimée pouvait se contenter de la seule signature de l'administratrice de la PPE. Au surplus, C. _____ souligne n'avoir reçu aucune demande remettant en cause sa qualité d'administratrice de la PPE. Enfin, la démarche des recourants, isolée, serait purement chicanière. a) L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis doit être 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. Comme l'a rappelé récemment l'arrêt AC.2021.0344 du

E. 6

décembre 2022 consid. 6, 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, susceptibles d'intervenir 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. arrêts CDAP AC.2019.0175 du 19 août 2020 consid. 2d; AC.2019.0030 du 10 juillet 2019 consid. 2a). Le vice découlant de l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et sur le formulaire de demande de permis de construire peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (cf arrêt CDAP AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 6a 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 recueilli 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 (arrêts CDAP AC.2019.0347 du 17 septembre 2020 consid. 2; AC.2019.0030 précité; 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). Le tribunal a déduit de ce qui précède que le copropriétaire peut solliciter seul un permis de construire qui concerne la part sur laquelle il a un droit exclusif et qui n'affecte pas les parties communes (arrêts CDAP AC.2019.0256 du 7 septembre 2021 consid. 3; AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 4). 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). Un tel projet doit en principe être autorisé par l'assemblée des propriétaires par une décision respectant les règles de majorité prévues dans la loi (art. 647c ss CO) ou dans le règlement de la propriété par étages. L'autorité administrative doit s'assurer que la communauté a bien donné son accord. En l'absence de cet accord, l'autorité ne peut pas délivrer le permis. Lorsque le projet soumis à autorisation diffère sensiblement de celui qui a été voté en assemblée, l'autorité doit exiger que la communauté approuve le nouveau projet (Valentin Piccinin, La propriété par étages en procès, thèse Fribourg 2015, n° 564). Lorsque la demande d'autorisation est requise par l'administrateur de la PPE, la municipalité puis le cas échéant l'autorité de recours, doivent se limiter à examiner si celui-ci a apposé sa signature sur les plans, conformément au pouvoir de représentation que lui confère l'art. 712t CC. En effet, le pouvoir de représentation de l'administrateur défini à l'art. 712t CC comprend le pouvoir d'attester, à l'égard des tiers, l'existence de l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux projetés par un tiers et touchant les parties communes (art. 712t al 1 CC). Lorsque l'autorité administrative doit, comme la municipalité, déterminer si une demande de permis de construire ou de régularisation est bien au bénéfice du consentement requis par l'art. 108 al. 1 LATC, elle n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridiques. Elle peut se contenter de trancher cette question sur la base des éléments disponibles. Cette présomption peut toutefois être renversée, si des éléments déterminants permettent de constater que l'accord de la communauté des propriétaires ou de la majorité de ses membres aux travaux projetés n'a pas été donné ou a été révoqué (cf. arrêt CDAP 2014.055, AC.2014.0063 du 24 novembre 2015 consid. 7a et les réf. citées). c) En l'espèce, l'un des projets concerne la création, dans les combles et surcombles des bâtiments A et B, de mezzanines fermées (non habitables; enquête complémentaire CAMAC n° 221187). Il n'est pas contesté que ces travaux concernent des parties à usage exclusif. Il s'ensuit que leurs propriétaires pouvaient solliciter seuls les permis de construire y relatifs. Ainsi, le recours, en tant qu'il est dirigé contre cette décision ne nécessitant pas l'accord des autres copropriétaires d'étages, est mal fondé. La deuxième demande d'autorisation de construire concerne des aménagements relatifs à des parties communes (déplacement du bassin de rétention, réaménagement des locaux et des places de parc en sous-sol et création de locaux en sous-sol), d'une part, et à la transformation de

deux logements en trois logements au rez-de-chaussée du bâtiment B, d'autre part. Il n'est pas à proprement contesté que de tels travaux doivent être autorisés par l'assemblée des propriétaires par une décision respectant les règles de majorité prévues dans la loi (art. 647c ss CO) ou dans le règlement de la propriété par étages, ces règles étant pour l'essentiel identiques en l'espèce. Comme rappelé ci-dessus, saisie d'une demande de permis de construire présentée et signée par l'administrateur d'une PPE, comme c'est le cas ici, la municipalité n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridiques pour déterminer si celui-là est bien au bénéfice de la décision nécessaire de l'assemblée générale de la PPE, au regard des art. 647c ss CC ou du règlement de copropriété. Elle n'a pas besoin de vérifier si la signature de l'administrateur a été apposée conformément à une décision de la communauté des propriétaires d'étages et si cette décision respecte les dispositions réglementaires et légales usuelles en la matière. Dans ce cas, selon la jurisprudence de la cour de céans (cf. arrêt CDAP AC.2012.0211 du 29 octobre 2013 consid. 1b, approuvé par Piccinin, op. cit., n° 567), la signature de l'administrateur sur les plans joints à la demande de permis de construire permet de présumer qu'il a obtenu l'accord nécessaire de la communauté des copropriétaires. Cette présomption n'est toutefois pas absolue et, si des éléments déterminants permettent de constater qu'un ou des propriétaires concernés n'ont pas donné ou ont révoqué leur accord, elle peut être renversée. Tel n'est toutefois pas le cas en l'espèce. En effet, l'enquête publique semble porter sur des travaux utiles, voire même peut-être nécessaires. L'accord de tous les copropriétaires n'est donc probablement pas indispensable (cf. art. 647c et 647d CC). Même si l'on devait admettre qu'il s'agit de travaux pour l'embellissement ou la commodité, au sens de l'art. 647e CC, les recourants ne prétendent pas – et a fortiori ne démontrent pas – qu'ils seraient durablement entravés dans leur droit d'usage ou de jouissance (cf. art. 647e al. 2 CC); on ne voit d'ailleurs pas en quoi ils le seraient au vu de la nature des travaux concernés. Leur opposition ne faisait ainsi pas obstacle à ce que ces travaux soient soumis à une enquête publique par l'administratrice de la PPE, au bénéfice de procurations que les autres copropriétaires n'ont pas révoquées. Enfin, F. _____ disposait de la signature individuelle pour engager la société C. _____, administratrice de la PPE, au moment du dépôt des dossiers et des enquêtes publiques qui ont eu lieu en 2023. Au vu de ce qui précède, la municipalité pouvait donc considérer que l'art. 108 al. 1 er LATC était respecté, sans avoir à entreprendre d'autres investigations ou analyses juridiques. Il n'est à cet égard pas nécessaire d'ordonner la production des pièces requises par les recourants dans leur réplique du 4 avril 2023, ces documents n'étant ni nécessaires, ni susceptibles d'influencer le sort réservé à leurs pourvois. 3. Au surplus, le tribunal constate que les recourants ne font pas valoir de grief relevant du droit public de la police des constructions à l'encontre des décisions attaquées, ce qui permet de rejeter les recours sans plus ample examen. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours, aux frais des recourants qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les décisions attaquées sont confirmées. Les recourants, solidairement entre eux, verseront à la commune et à la constructrice des dépens, pour l'intervention de leurs avocats (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD).