

VS_GERICHTE A1 21 125 vom 27. Juni 2022

VS Kantonsgericht, 2022-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_21_125

FR: VS_GERICHTE A1 21 125 du 27 juin 2022

IT: VS_GERICHTE A1 21 125 del 27 giugno 2022

Regeste

A1 21 125 ARRÊT DU 27 JUIN 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier, en la cause X _____, recourante, représentée par Maître Aba Neeman, avocat, 1870 Monthey contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à Y _____, tiers concerné, représenté par Maître Gonzague Vouilloz, avocat, 1920 Martigny, et à la COMMUNE DE A _____ (droit des constructions) recours de droit administratif contre la décision du 28 avril 2021

Erwägungen

E. 3

Le litige porte sur la question de savoir si le Conseil d'Etat a confirmé à bon droit la légalité de l'autorisation de construire délivrée à Y _____. La recourante soutient que tel n'est pas le cas. Elle revendique une part de propriété sur la parcelle concernée par ce projet de construction et invoque une violation des articles 24 alinéa 2 OC et 9 CC. 4.1 Dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011, l'article 24 OC détaillait les exigences de forme requises pour la demande d'autorisation de construire. Son alinéa 2 indiquait que « le formulaire officiel mis à disposition auprès des communes doit être dûment rempli et signé par le requérant ou son mandataire, l'auteur du projet et le propriétaire du fonds ». Cette prescription figure à l'identique à l'article 24a alinéa 2 OC, en vigueur depuis le 1er janvier 2022, adaptation réglementaire introduite à la suite de la mise en place d'une plateforme informatique permettant le dépôt de demandes d'autorisation de construire. Elle ressort également de la loi (art. 39 al. 4 LC). Selon la jurisprudence, l'exigence de signature de la demande d'autorisation par le propriétaire du fonds (ou de validation par celui-ci, en cas de dépôt sur la plateforme informatique) est une condition de validité de la requête et non pas une simple règle d'ordre. En effet, le droit de construire sur un bien-fonds découle du droit de propriété et la procédure d'autorisation de construire doit permettre de vérifier que l'usage de ce droit

- 9 - ne contrevient pas aux règles de droit public. L'examen du droit de disposition du requérant sur le terrain visé par la demande s'inscrit donc dans le cadre de cette procédure et incombe à l'autorité chargée de délivrer les permis de construire. Il s'agit de s'assurer que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent, de manière à décharger les autorités compétentes de l'examen de projets qui, d'un point de vue civil, ne pourront manifestement jamais se réaliser, faute d'accord du propriétaire foncier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 7.2 ; RVJ 2008 p. 13 consid. 5.4 ; ACDP A1 20 56 du 4 mars 2021 consid. 3.3, A1 14 242 du 20 février 2015 consid. 3.2 et A1 13 275 du 10 octobre 2013 consid. 4.2 ainsi que

les réf. cit.). L'autorité communale procède à cet examen dans le cadre de sa compétence autonome, que lui confère l'article 2 alinéa 1 LC (RVJ 2003 p. 53 consid. 3 et 4 ; ACDP A1 13 215 du 29 mai 2013 consid. 4.2). Il lui incombe de considérer les rapports civils en présence, afin de vérifier le droit de disposition du requérant (ACDP A1 20 56 précité consid. 3.3). Il s'agit de questions juridiques préalables qui ne relèvent normalement pas de son domaine d'activité, raison pour laquelle l'autorité s'imposera une certaine retenue et respectera la compétence des tribunaux civils compétents dans cette matière (RVJ 2008 p. 13 consid. 5.4.2 et 2006 p. 13 consid. 2a ainsi que les réf. cit.). 4.2 Selon l'article 9 alinéa 1 CC, « les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée ». La force probatoire découlant de cette disposition est ainsi strictement limitée aux faits qui sont constatés, par exemple, dans un registre public. Une inscription au registre foncier dispose cependant d'une force probante plus étendue, puisqu'en vertu de l'article 937 alinéa 1 CC, elle fonde en outre la présomption de l'existence du droit qui en découle (ATF 141 III 53 consid. 5.3.1 ; Michel Mooser, in : Pichonnaz et al. [éd.], Commentaire romand, Code civil I, Bâle 2010, no 20 ad art. 9 CC). Il existe ainsi une présomption, selon laquelle le droit inscrit au registre foncier existe et a le titulaire et le contenu qui ressortent de l'inscription. Cette présomption a pour principal effet d'inverser le fardeau de la preuve : c'est au tiers qui conteste l'existence du droit inscrit ou qui prétend que ce droit a un titulaire ou un contenu différent de celui qui ressort de l'inscription d'apporter la preuve de l'inexactitude de celle-ci. Elle vaut pour tous les droits réels inscrits et suppose une inscription régulière en la forme. Dite présomption a aussi pour conséquence que, selon l'article 973 alinéa 1 CC, « celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier, est maintenu dans son acquisition » (Pascal Pichonnaz,

- 10 - in : Pichonnaz et al. [éd.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, no 9 ad art. 937 ; Michel Mooser, in : Pichonnaz et al. [éd.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, no 1 ad art. 973). 4.3 En l'espèce, l'autorité précédente s'est référée de manière pertinente à la jurisprudence et aux dispositions mentionnées ci-dessus. Elle a relevé que personne ne contestait que Y _____ était seul inscrit au registre foncier en tant que propriétaire de la parcelle no x1 et précisé que cette inscription était présumée exacte en vertu des articles 9 et 937 CC. Elle a ajouté que l'autorité chargée d'examiner une demande d'autorisation de construire n'était pas compétente pour se prononcer sur des allégations tendant à faire constater l'inexactitude d'une telle inscription. Elle en a donc déduit que l'autorité communale s'était fiée à juste titre aux indications figurant au registre foncier pour délivrer l'autorisation de construire requise par le susnommé. 4.3.1 La recourante conteste cette argumentation. Elle relève que le droit de propriété de son frère sur la parcelle concernée est contesté dans des procédures judiciaires pendantes, dont une action en partage. Elle rappelle à cet égard les arguments de droit civil sur lesquels elle fonde cette contestation (testament de feu son père, absence de partage, inscription erronée de sa mère en tant que précédent propriétaire de la parcelle en cause). Elle en déduit qu'il n'est pas certain que son frère ait qualité pour signer ou valider la demande de permis de bâtir. A la suivre, ces éléments imposaient à l'autorité communale de refuser de donner suite à ladite demande. De l'avis de la Cour, les démarches entreprises par la recourante auprès des tribunaux civils ne sont pas suffisantes pour ébranler la présomption d'exactitude de l'inscription au registre foncier sur laquelle devait se fonder l'autorité chargée de délivrer le permis de bâtir. En effet, il est rappelé que l'inexactitude de ladite inscription doit être rapportée au moyen d'une preuve. Or, le simple fait d'introduire une procédure civile n'est

à cet égard pas suffisant. Admettre le contraire reviendrait à empêcher tout propriétaire de construire son bien-fonds et à paralyser son droit de disposition – pourtant fondé sur un registre disposant de la foi publique – à chaque fois qu'un tiers entreprend de contester le droit de propriété auprès des tribunaux. Pour être en mesure d'ébranler la présomption d'exactitude de l'inscription au registre foncier, la recourante devait donc fournir à l'autorité chargée de délivrer le permis de bâtir des éléments concrets démontrant de manière patente que ses prétentions au plan civil étaient fondées. Dans ce contexte, l'intéressée ne pouvait pas attendre de dite autorité qu'elle se penche sur des arguments qui étaient de la compétence des tribunaux civils. En effet, lorsqu'elle

- 11 - vérifie le droit de disposition du requérant, l'autorité chargée de délivrer une autorisation de construire n'a pas à chercher à savoir si, par exemple, l'inscription a été faite, modifiée ou radiée sans cause légitime. La procédure instituée par la LC suppose de mener un examen *prima facie* des rapports de droit civil en présence, sur la base d'extraits du registre foncier que les articles 24 alinéa 4 lettre c et 24a alinéa 3 lettre c OC prescrivent précisément de joindre à la demande (cf. ACDP A1 11 151 du 11 novembre 2011 consid. 5c). En d'autres termes, les motifs que la recourante formule et la situation qu'elle décrit ne démontrent pas d'emblée et sans doute raisonnable que l'inscription au registre foncier est inexacte. L'intéressée reconnaît d'ailleurs elle-même qu'une preuve ne peut être amenée dans l'immédiat étant donné que l'action en partage est en cours (cf. mémoire de recours p. 14). Au demeurant, la lecture du jugement rendu par le Tribunal cantonal, le 8 janvier 2021, et rejetant le deuxième appel formé par la recourante en matière de mesures provisionnelles (affaire C1 20 265), montre que les prétentions successorales de celle-ci sur la parcelle en cause sont discutables. Dès lors, l'autorité communale a écarté de manière régulière l'opposition de la recourante, qui y formulait des motifs de droit civil qui n'étaient pas de la compétence de dite autorité. Consécutivement, le Conseil d'Etat a confirmé à juste titre la légalité de ce prononcé communal. 4.3.2 La recourante soutient aussi que l'autorité communale aurait dû suspendre le traitement de la demande d'autorisation de construire, le temps que les procédures civiles aboutissent à des jugements finaux et exécutoires. L'autorité précédente relève qu'une suspension n'aurait pas permis de trancher le sort de la demande dans un délai raisonnable au regard de l'article 50 alinéa 5 LC. Ce raisonnement est correct. A cela s'ajoute que tant que l'inexactitude de l'inscription au registre foncier n'est pas démontrée ou à tout le moins rendue fortement vraisemblable, l'autorité ne dispose à cet égard d'aucun motif légal lui permettant de suspendre le traitement de la demande d'autorisation de construire ; elle s'expose, au surplus, à un recours pour déni de justice si elle ne traite pas matériellement cette demande dans un délai raisonnable. 5.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 5.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA).

- 12 - L'intéressée versera en outre des dépens à Y _____, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 LPJA). 5.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé de manière globale à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Les dépens dus par la recourante à Y _____ sont fixés à 1200 fr. (débours et

TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par le mandataire du susnommé qui, dans la présente cause, a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire-réponse de 5 pages (art. 4, 27 et 39 LTar).

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